

ESEMPI DI ARCHITETTURA

Direttore

Olimpia Niglio

Kyoto University, Japan

Comitato scientifico

Taisuke Kuroda

Kanto Gakuin University, Yokohama, Japan

Rubén Hernández Molina

Universidad Jorge Tadeo Lozano, Bogotá, Colombia

Alberto Parducci

Università degli Studi di Perugia

Enzo Siviero

Università Iuav di Venezia, Venezia

Alberto Sposito

Università degli Studi di Palermo

Comitato di redazione

Sara Cacciola

Università degli Studi eCampus

Giuseppe De Giovanni

Università degli Studi di Palermo

Marzia Marandola

Università degli Studi di Roma "Tor Vergata"

Alessio Pipinato

Università degli Studi di Padova

Bruno Pelucca

Università degli Studi di Firenze

Chiara Visentin

Università degli Studi di Pisa

ESEMPI DI ARCHITETTURA

La collana editoriale Esempli di Architettura nasce per divulgare pubblicazioni scientifiche edite dal mondo universitario e dai centri di ricerca, che focalizzino l'attenzione sulla lettura critica dei progetti. Si vuole così creare un luogo per un dibattito culturale su argomenti interdisciplinari con la finalità di approfondire tematiche attinenti a differenti ambiti di studio che vadano dalla storia, al restauro, alla progettazione architettonica e strutturale, all'analisi tecnologica, al paesaggio e alla città.

Le finalità scientifiche e culturali del progetto EDA trovano le ragioni nel pensiero di Werner Heisenberg Premio Nobel per la Fisica nel 1932.

... È probabilmente vero, in linea di massima, che nella storia del pensiero umano gli sviluppi più fruttuosi si verificano spesso nei punti d'interferenza tra diverse linee di pensiero. Queste linee possono avere le loro radici in parti assolutamente diverse della cultura umana, in diversi tempi ed in ambienti culturali diversi o di diverse tradizioni religiose; perciò, se esse veramente si incontrano, cioè, se vengono a trovarsi in rapporti sufficientemente stretti da dare origine ad un'effettiva interazione, si può allora sperare che possano seguire nuovi ed interessanti sviluppi.

Donato Carlea

**Guida alla progettazione del restauro:
dall'università alla professione**

Laboratorio di progettazione integrata
di restauro e conservazione

A cura di
Eleonora Portacci



Copyright © MMXIII
ARACNE editrice S.r.l.

www.aracneeditrice.it
info@aracneeditrice.it

via Raffaele Garofalo, 133/A-B
00173 Roma
(06) 93781065

ISBN 978-88-548-6200-5

*I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica,
di riproduzione e di adattamento anche parziale,
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i Paesi.*

*Non sono assolutamente consentite le fotocopie
senza il permesso scritto dell'Editore.*

*L'Editore è a disposizione di eventuali proprietari di diritti
sulle immagini riprodotte in questo volume,
nel caso in cui non sia stata presentata richiesta
di liberatoria o di autorizzazione.*

I edizione: luglio 2013

SOMMARIO

XI **PREMESSA**

XIII **PREFAZIONE**

1 **CAPITOLO 1 – Principi Generali**

1.1 Breve storia del restauro, 1.2 Concetto di restauro e risanamento conservativo

7 **CAPITOLO 2 – Aspetti normativi**

2.1 Cenni di urbanistica, 2.2 La tutela del paesaggio, 2.3 Il vincolo idrogeologico ed il vincolo, Paesaggistico, 2.4 La normativa in materia di beni culturali e paesaggistici: presupposti ed attualità, 2.5 La normativa in materia di edilizia, 2.6 L'attività edilizia

37 **CAPITOLO 3 – La conoscenza dell'edificio**

3.1 Sovraccarichi variabili, 3.2 I vincoli, 3.3 La forza, 3.4 Il momento, 3.5 Sollecitazioni nei materiali, 3.6 La compressione, 3.7 La trazione, 3.8 La flessione, 3.9 Il taglio, 3.10 La torsione, 3.11 La pressoflessione, 3.12 Materiali da costruzione, 3.13 Tipologie costruttive

87 **CAPITOLO 4 – Il percorso del giovane professionista**

4.1 Prove sul terreno, 4.2 Le fondazioni, 4.3 Le fondazioni dirette continue, 4.4 Le fondazioni dirette discontinue, 4.5 Le fondazioni profonde-indirette, 4.6 Linee isostatiche e curva delle pressioni, 4.7 Le lesioni, 4.8 I dissesti delle fondazioni, 4.9 Metodi di consolidamento delle fondazioni, 4.10 Prove diagnostiche su opere murarie ed in c.a., 4.11 Le strutture verticali, 4.12 Metodi di consolidamento delle murature, 4.13 Strutture orizzontali, 4.14 Il consolidamento di archi e volte, 4.15 I solai, 4.16 I dissesti delle strutture orizzontali, 4.17 Consolidamento delle strutture orizzontali, 4.18 Interventi di adeguamento sismico, 4.19 I collegamenti verticali: le scale, 4.20 Le coperture

- 243 **CAPITOLO 5 – L’umidità nelle strutture**
5.1 Misurazione dei parametri di umidità, 5.2 Cause principali della presenza di umidità nelle murature, 5.3 Azione dell’umidità sulle murature , 5.4 Comportamento dei materiali nel caso di umidità ascendente dal sottosuolo, 5.5 Alterazioni causate o indotte dall’umidità, 5.6 Tecniche di intervento
- 259 **CAPITOLO 6 – Il cemento armato: caratteristiche, degrado e consolidamento**
6.1 Cemento armato, 6.2 Il degrado delle strutture in cemento armato: il fenomeno della carbonatazione, 6.3 Altre forme di degrado, 6.4 Il consolidamento delle strutture in cemento armato
- 273 **CAPITOLO 7 – Moderni sistemi di consolidamento: i materiali compositi, il sistema C.A.M**
7.1 I materiali compositi: classificazione e proprietà, 7.2 I compositi con rinforzo in fibra di carbonio , 7.3 I compositi con rinforzo in fibra di acciaio, 7.4 I compositi con rinforzo in fibra di vetro, 7.5 I compositi con rinforzo in fibra di aramide, 7.6 I compositi con rinforzo in fibra di basalto, 7.7 I compositi con rinforzo in fibra di canapa o lino, 7.8 Il sistema C.A.M : la post-compressione delle murature, 7.9 Prove sperimentali ed esempi applicativi, 7.10 Il sistema reticolatus: una cucitura più “rispettosa”
- 317 **CAPITOLO 8 – La progettazione di un’opera pubblica: il percorso normativo**
8.1 La progettazione, 8.2 Il progetto preliminare, 8.3 Il progetto definitivo, 8.4 Il progetto esecutivo, 8.5 Caratteristiche ed elaborati non grafici delle fasi di progetto, 8.6 Organizzazione del cantiere, 8.7 Affidamento servizi di ingegneria ed architettura – appalto lavori (cenni)
- 351 **CAPITOLO 9 – Il progetto di restauro**
9.1 Il progetto preliminare per lavori riguardanti il patrimonio culturale, 9.2 Il progetto definitivo per lavori riguardanti il patrimonio culturale, 9.3 Il progetto esecutivo per lavori riguardanti il patrimonio culturale, 9.4 La conoscenza dell’opera, 9.5 Rappresentare il progetto di restauro: le tavole tematiche

- 375 **CAPITOLO 10 – Nuove norme tecniche sulle costruzioni**
10.1 Principali novità introdotte, 10.2 Metodo semiprobabilistico agli stati limite, 10.3 Definizione dei carichi, 10.4 Il carico della neve, 10.5 Il carico del vento, 10.6 L'azione sismica, 10.7 L'analisi statica lineare, 10.8 L'analisi statica non lineare, 10.9 L'analisi dinamica lineare, 10.10 L'analisi dinamica non lineare, 10.11 Metodo semiprobabilistico degli stati limite: caratteristiche e combinazioni
- 397 **CAPITOLO 11 – Edifici in zona sismica**
11.1 Cos'è il terremoto?, 11.2 La situazione sismica in Italia, 11.3 Il rischio sismico, 11.4 Riferimenti normativi, 11.5 Si possono prevedere i terremoti?, 11.6 L'impiego dell'isolamento sismico nelle costruzioni civili, 11.7 L'importanza della forma della struttura, 11.8 Interventi su edifici esistenti, 11.9 Come si "legge" un terremoto?, 11.9 Conclusioni
- 433 **CAPITOLO 12 – La sicurezza antincendio e l'eliminazione delle barriere architettoniche**
12.1 Riferimenti normativi, 12.2 Prevenzione incendi, 12.3 Eliminazione delle barriere architettoniche
- 443 **CAPITOLO 13 Il contenimento energetico degli edifici**
13.1 Quadro storico normativo, 13.2 La certificazione energetica o certificato energetico
- 447 **BIBLIOGRAFIA**

PREMESSA

Questo volume nasce dalla volontà di redigere uno strumento indirizzato a tutti i giovani professionisti che si confronteranno con i temi inerenti all'architettura e principalmente al recupero e alla conservazione del patrimonio edilizio storico.

Il testo ha lo scopo di conferire agli studenti una consapevolezza salda dell'oggetto del loro intervento, ma anche una buona prima competenza tecnica e legislativa che potrà costituire per loro il primo passo verso il mondo del lavoro fatto di applicazioni pratiche ed implicanze particolari. Il corso in se si prefigge di fornire strumenti teorici e applicativi che consentano di conoscere normative, procedure e regole inerenti all'inizio, allo svolgimento dei lavori e alla chiusura di un cantiere, con particolare riguardo al restauro degli edifici pubblici e privati di particolare interesse architettonico e monumentale.

A tal fine saranno illustrati i criteri e metodi teorici e pratici per individuare le cause del degrado dell'edificio, anche di carattere strutturale, attraverso la lettura del quadro fessurativo affinché, dopo la fase diagnostica, si possa procedere all'elaborazione del progetto di restauro e risanamento conservativo in conformità alle leggi vigenti. Parallelamente alla redazione del progetto si provvederà all'elaborazione di computi metrici estimativi atti a determinare l'importo presunto per la realizzazione dell'intervento, simulando di dover attivare una procedura di appalto, di conduzione ed esecuzione dei lavori fino al loro collaudo.

Il testo vuole indicare un percorso da seguire, simulando di dover svolgere un incarico per un committente pubblico o privato che richieda ad un giovane professionista di redigere un progetto di restauro e risanamento conservativo di un edificio di interesse storico monumentale, vincolato ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.M. 42/2004 e s.m.i. oppure non vincolato ma già avente interesse storico monumentale.

Individuato in quale zona del Piano Regolatore Generale l'edificio oggetto di interesse è collocato, avendo chiare sia le tipologie di intervento ammesse, sia quali autorizzazioni o permessi si debbano richiedere, si pone attenzione al progetto e lo si completa dei computi metrici estimativi, del capitolato speciale d'appalto e di tutto quanto altro occorra affinché questo possa essere posto a base di gara ed i lavori possano essere affidati, eseguiti e collaudati.

Prof. Ing. DONATO CARLEA

PREFAZIONE

Investire in terremoti

Il 23 novembre 2012 ho partecipato, a Venezia, in qualità di relatore, a un convegno organizzato, in particolare, da un gruppo di valenti e bravi giovani ingegneri e architetti, il cui titolo era *“Costruzioni in zona sismica”*. Il mio intervento, l'ultimo, ha avuto inizio qualche minuto più tardi delle 19. Quando sei l'ultimo spesso accade, come è successo anche in questo caso, che il tuo intervento sul quale tanto hai lavorato, venga, in buona parte, bruciato da quelli precedenti e quindi finisca con l'essere, di questi, la sintesi o la ripetizione.

In quest' occasione però tale circostanza è stata per me un'occasione propizia per mettere in risalto quanta poca memoria c'è in noi quando parliamo di terremoti. Nessuno dei relatori, tutti bravissimi, aveva fatto cenno ad una ricorrenza che cadeva proprio nel giorno del convegno e cioè *il trentaduesimo anniversario di uno dei terremoti più violenti che abbia colpito l'Italia, il terremoto dell'Irpinia, tremila morti: erano le 19 di una domenica ed era il 23 novembre del 1980*. Ed io, che sono di quelle parti, comincio l'intervento proprio intorno a quell'ora.

Non può non ritornarmi, impetuoso nella mente, il fatto che trentadue anni prima, a quell'ora, un terremoto, durato circa un minuto e mezzo, una eternità, aveva fatto versare lacrime di paura a me e alla gente, tra cui mia madre, che era a me vicino.

E quindi il mio intervento, completamente diverso da quello preparato, volutamente ed in maniera determinata doveva ed ha sviluppato il tema della poca memoria, dell'incapacità che abbiamo nel programmare a lungo termine e poi dimenticare, come se i terremoti, dopo l'ultimo, non ci siano più. Tuttora, dopo altri terremoti che ci sono stati, non abbiamo ancora definito, vedi L'Aquila, uno schema preciso, non rigido ma elastico, per affrontare il *“dopo terremoto”*, ma soprattutto non abbiamo dato corso a un programma di investimenti, costante, anno per anno, per la prevenzione dal rischio sismico, da sviluppare in un arco di tempo almeno di trenta anni, volto quanto meno a migliorare ed adeguare sismicamente, ove è possibile, il patrimonio edilizio italiano e in particolare quello dei centri storici. Questo significa *“INVESTIRE IN TERREMOTI”*.

Sì, perché oltre a salvare tante vite umane, aspetto fondamentale, potrebbe essere un volano enorme per l'economia italiana dando lavoro a tante imprese italiane, in particolare quelle piccole e medie, che tanto incidono nella nostra economia e, aspetto non di secondo piano, sarebbe la salvezza dello stupendo patrimonio storico e culturale che abbiamo.

Nel giro di pochi anni, perché trent'anni passano presto, potremmo fare quello che nello stesso periodo è stato fatto per la messa a norma degli edifici e dei locali pubblici ai fini della prevenzione incendi. Anche di tale necessità ci accorgemmo solo dopo il tragico incendio del cinema Statuto a Torino, dove ci furono più di trecento morti.

Sarebbe stato da illusi pensare di riuscirci in tre o quattro anni; ne sono passati più di trenta ma possiamo dire, a giusta ragione: ci siamo riusciti. E allora non dimentichiamo e non parliamo più di "Costruzioni in zona sismica" ma di "Costruzioni in Italia", prendendo finalmente atto che il territorio italiano è tutto sismico anche se con zone a diverso grado di sismicità.

Per tali ragioni e tali obiettivi, in questo testo, ho inserito i primi approcci, pochi, ma a parer mio importanti, relativi alla sismica, in maniera tale che i giovani studenti di Architettura, possano cominciare ad averne i primi elementi di conoscenza e cominciare ad acquisire quel cambio di mentalità e culturale di cui non siamo stati ancora capaci... E non dimenticare.

Prof. Ing. DONATO CARLEA

CAPITOLO 1

Principi Generali

«Il testo universitario che qui ha inizio è rivolto al giovane professionista, al giovane tecnico ricco di conoscenza teorica e povero di esperienza pratica, all'architetto che ha la fortuna ed anche il difficile compito di occuparsi del restauro di edifici a carattere storico-artistico. Prima di iniziare una trattazione tecnica si vuole proporre un compendio ragionato della storia del restauro, dove per "storia" si intende l'insieme delle teorie, delle tecniche, delle metodologie che si sono susseguite nel tempo in riferimento ad una materia così complessa come quella del restauro di un'opera appartenente al passato.»

1.1 BREVE STORIA DEL RESTAURO

Il restauro è un'attività legata alla manutenzione, ripristino ed alla conservazione di manufatti storici. Il termine ha acquisito nel corso del tempo vari significati in relazione alla cultura del periodo e al rapporto di questa con la storia, così da rendere molto difficile una definizione univoca. Il significato attribuito ai termini "restauro" e "conservazione" varia notevolmente a seconda delle personalità che ne hanno trattato, tanto che, a volte, i due termini arrivano ad essere quasi sinonimi, a volte sono posti in antitesi.

Nell'antichità l'attività di restauro era considerata una semplice manutenzione o, meglio, quasi un "aggiornamento" dell'opera, spesso derivante dal gusto del periodo.

A partire dalla seconda metà del Seicento si diffusero dei manuali riguardanti la pulitura dei dipinti che contenevano anche il consolidamento degli intonaci di importanti proprietà private.

Tra i più celebri interventi su affreschi è certamente da ricordare il restauro a Palazzo Farnese avvenuto nel 1693 che si concentrò soprattutto nel rifacimento degli intonaci e delle nuove tinteggiature al fine di recuperare l'aspetto originale.

Nel Settecento, la scoperta delle città di Pompei ed Ercolano e la campagna d'Egitto di Napoleone Bonaparte determinarono una riscoperta della civiltà greca, egizia ed in generale dell'antico. Gli eventi sopra descritti costituiscono un passaggio fondamentale nella

conoscenza dell'arte antica e contribuiscono alla nascita di un nuovo rapporto con le opere del passato ed al formarsi del concetto di restauro modernamente inteso.

A questo proposito, quando Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc (1814-1879) scrive il suo *Dizionario ragionato dell'architettura francese dal sec. XI° al XVI°* alla voce "Restauro" afferma che "la parola e la cosa sono moderne"¹.

Le tendenze principali riscontrabili nel corso del Settecento sono essenzialmente tre:

- una "scuola di pensiero" che tende a privilegiare la distinguibilità dell'intervento integrativo rispetto alla parte preesistente, intervenendo sulle porzioni mancanti o lacune in maniera riconoscibile mediante l'uso di materiali differenti la semplificazione delle forme. Possiamo certamente citare come esempi i restauri del Colosseo (1807-1826) e dell'Arco di Tito (1818-1824) a Roma eseguiti da Raffaele Stern e Giuseppe Valadier².
- una "scuola di pensiero" secondo cui colui che agisce sull'opera deve immedesimarsi nel progettista originario e completarne l'opera nelle sue parti mancanti, perché mai realizzate, perché successivamente distrutte o degradate, perché alterate da elementi nuovi.

Sostiene Viollet-le-Duc che "Restaurare un edificio non è conservarlo, ripararlo o rifarlo, è ripristinarlo in uno stato di completezza che può non essere mai esistito in un dato po"³. Questa posizione è abitualmente definita **restauro stilistico**.

- l'*Antirestoration movement* nato nel medesimo secolo in Inghilterra dall'idea di William Morris, si pone come reazione alle due tendenze sopra descritte e ripercorre fedelmente le teorie conservatrici di John Ruskin (1819-1900); egli amava sostenere che il restauro è "la più totale distruzione che un edificio possa subire: una distruzione alla fine della quale non resta neppure un resto autentico da raccogliere, una distruzione

¹ E.E.Viollet-le-Duc, *L'architettura ragionata. Estratti dal dizionario*, Jaca Book, Milano, 1982, p. 247

² S. Casiello, *Problemi di conservazione e restauro nei primi decenni dell'Ottocento a Roma*, in Id. (a cura di), *Restauro tra metamorfosi e teorie*, Electa Napoli, Napoli, 1992, pp. 30-37 (Colosseo) e pp. 37-44 (Arco di Tito)

³ E.E.Viollet-le-Duc, *L'architettura ragionata. Estratti dal dizionario*, Jaca Book, Milano, 1982, p. 247

accompagnata dalla falsa descrizione della cosa che abbiamo distrutto".⁴

In Italia verso la fine dell'Ottocento, si consolidano due modalità di intendere il restauro architettonico:

- **Il Restauro storico**, il quale sostiene che sia necessario fondare qualsiasi intervento di integrazione di un'opera d'arte su documenti storici di provenienza certa. A questa scuola appartengono personalità come Luca Beltrami che si occupò del restauro della Torre del Castello Sforzesco di Milano tra il 1891 e il 1905.
- **Il Restauro filologico**, che trova in Camillo Boito (1836-1914) il suo vero portavoce, riafferma fortemente il concetto di riconoscibilità dell'intervento, prevede il rispetto per le aggiunte aventi valore artistico e tutela i segni del tempo come la patina⁵.

Nel Novecento la materia del restauro riceve i contributi di Max Dvořák (1874-1921) e di Alois Riegl (1858-1905). Tra i due autori è Riegl che, nella sua opera *Der Moderne Denkmalkultus* (1903)⁶, propone la cosiddetta *Teoria dei Valori*, in base alla quale l'opera storica possiede più di un valore: quello storico, quello artistico, quello testimoniale e così via. Di questi valori si deve certamente tenere conto nell'atto di un intervento di restauro.

La materia del restauro trova nel Novecento anche un contributo italiano molto importante e non facilmente trascurabile: quello di Gustavo Giovannoni (1873-1947) il quale, promotore di una sistematizzazione della teoria del restauro che va sotto il nome di **Restauro scientifico**,⁷ rivalutò la figura dell'architetto. Egli riteneva che il progetto di restauro dovesse essere il risultato di un'attività compartecipata di molti specialisti diversi (chimici, geologi ecc.) in grado di apportare utili contributi alla conoscenza del manufatto e delle tecniche

⁴ J. Ruskin, *The Seven Lamps of Architecture*, 1880 (trad. italiana, *Le sette lampade dell'architettura*, Jaca Book, Milano, 1982, pp. 226-227).

⁵ C. Boito, *Questioni pratiche di belle arti. Restauri, concorsi, legislazione, professione, insegnamento*, Hoepli, Milano, 1893.

⁶ Trad. italiana a cura di S. Scarrocchia *Il culto moderno dei monumenti. Il suo carattere e i suoi inizi*, Nuova Alfa Editoriale, Bologna, 1981.

⁷ G. Giovannoni, *Il restauro dei monumenti*, Cremonese, Roma, s.d. (ma 1946).

di intervento; tutta l'operazione doveva però essere diretta dalla competenza dell'architetto.

La teoria del restauro di Giovannoni contribuì ad un inquadramento preciso delle tipologie di intervento sul monumento che, pur con le dovute differenze, rientrano all'interno della grande famiglia del restauro.

- *Restauro di consolidamento* che si configura come quell'insieme di opere utili a ristabilire un adeguato livello di sicurezza statica.
- *Restauro di ricomposizione*, detto anche *anastilosi*, che non è altro che l'atto del ricomporre un monumento frammentario del quale possono essere recuperate parti originali.
- *Restauro di liberazione*, ovvero rimozione di superfetazioni ritenute di scarso valore storico ed artistico.
- *Restauro di completamento* che si traduce nell'aggiungere parti realizzate seguendo il criterio della riconoscibilità.
- *Restauro di innovazione* che aggiunge parti rilevanti di nuova concezione.

Contemporaneamente a Giovannoni troviamo la teoria di Ambrogio Annoni per il quale non esistono categorie generali del restauro ma ogni manufatto è visto come un caso a se stante (teoria del caso per caso) in favore dell'analisi attenta dei documenti storici e dell'opera stessa oggetto dell'intervento e ritenuta documento principale.⁸

Nel secondo dopoguerra in Italia la teoria del restauro inizia un distacco dalle posizioni filologico-scientifiche e si evolve verso il cosiddetto **Restauro critico**.

Questa corrente presenta al suo interno molte posizioni spesso in antitesi. Fra i principali teorici di questo periodo possiamo ricordare Roberto Pane, Renato Bonelli ed ovviamente Cesare Brandi che definirà il restauro come un momento, *"Il momento metodologico del riconoscimento dell'opera d'arte, nella sua consistenza fisica e nella sua duplice polarità estetica e storica, in vista della trasmissione al futuro"*.⁹

⁸ A. Annoni, *Scienza ed arte del restauro architettonico. Idee ed esempi*, Edizioni Artistiche Framar, Milano, 1946.

⁹ Cesare Brandi, *Teoria del restauro*, Piccola biblioteca Einaudi, Torino 1977, pg 6.

Lo sviluppo dell'interesse per i beni oggetto di tutela contribuì ad aumentare l'interesse per la loro conservazione materiale oltre che formale; Piero Sanpaolesi ben rappresenta questa posizione avendo elaborato metodi per il consolidamento dei materiali lapidei.

Il 1970 e gli anni seguenti vedono l'affermarsi della *teoria della conservazione* che non accetta alcuna integrazione stilistica in favore della commistione tra ciò che è effettivamente esistente e ciò che viene definito "aggiunta moderna". In questo modo l'opera è conservata in maniera integrale. Tra i massimi esponenti di questa corrente ricordiamo Amedeo Bellini e Marco Dezzi Bardeschi.

Negli ultimi due decenni il contrasto fra teoria della conservazione e restauro critico si è attenuato trovando una convergenza verso una posizione di compromesso che si può definire *critico-conservativa*. Alcune voci isolate, come Paolo Marconi, propongono teorie radicalmente differenti partendo dal presupposto che in architettura non esista il concetto di autenticità materiale in quanto la concezione e l'esecuzione dell'opera appartengono a persone differenti. Marconi arriva a posizioni che riprendono in parte le teorie ottocentesche del restauro stilistico - storico e, opponendosi a principi di riconoscibilità dell'intervento e di limitazione delle aggiunte, favorisce la riproposizione a *l'identique* delle parti mancanti o degradate.

1.2 CONCETTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Una breve storia del restauro può aiutarci ad entrare nel difficile problema dell'attività dell'intervento su manufatti di grande valore storico-artistico, attività che ha creato e crea contrasti tra numerose scuole di pensiero. Ciò che si può universalmente sostenere è che il restauro non possa prescindere dallo studio dell'opera e dalla conoscenza profonda di essa.

Il Restauro è atto vero, non soltanto potenziale, è azione sull'arte, è strumento per tramandare l'arte.

Ma da dove nasce il restauro? Perché questo termine non ha una sola definizione, ma rimanda ad una serie di concetti che sembrano non avere conclusione?

Il Restauro non porta con sé una definizione univoca, probabilmente non può essere definito semplicemente da un solo concetto e questo dice molto sulla complessità dell'attività che in esso è contenuta.

L'azione del Restauro nasce da un'esigenza profonda, quella di mantenere in vita un'opera che rappresenta qualcosa di importante per la comunità umana; nasce da un amore, quello per le opere del passato; nasce dalla consapevolezza della fragilità delle opere su cui deve intervenire; nasce dalla conoscenza della storia e dei valori attribuiti all'arte.

Il Restauro, perciò, ha un compito difficile che per molti aspetti è modernamente assimilato al concetto di risanamento conservativo o, meglio, a quello di conservazione.

Un Restauro, teso alla conservazione, ha insito in se il concetto brandiano del *"tramandare al futuro"*; in ultima analisi, infatti, comunque venga interpretato, è proprio questo che fa: permette all'immenso bagaglio contenuto nelle opere d'arte e fatto di convinzioni, speranze, tecnica, bellezza, utilità, onorificenza, storia, di continuare a parlare, a vivere, ad esistere.

L'architetto, nel momento in cui si occupa di restauro, smette di essere tale e diventa medico, un medico dell'architettura che dapprima la riconosce come tale nella sua consistenza fisico-materica, nella sua consistenza estetica e nel suo valore storico ed in seguito tenta di farla vivere ancora a lungo, medicandola e trasmettendola al futuro.

Donato Carlea ed Eleonora Portacci

CAPITOLO 2

Aspetti normativi

« La finalità prima di questo testo è certamente quella di conferire ai giovani tecnici, che si affacciano alla professione, gli strumenti teorici ed applicativi che consentano loro di conoscere normative, procedure e regole inerenti alla materia trattata, con particolare riguardo al restauro degli edifici pubblici e privati di particolare interesse architettonico e monumentale. Una consapevolezza nuova e salda in merito alla materia trattata, ma anche una buona prima competenza tecnica e legislativa che potrà costituire per loro il primo passo verso il mondo del lavoro fatto di applicazioni pratiche e implicanze particolari. La trattazione si occupa, quindi, inizialmente dell'urbanistica e delle normative ad essa relative anche in riferimento ai beni culturali e paesaggistici ed infine scende a livello dell'edilizia esaminando i titoli abilitativi. »

2.1 CENNI DI URBANISTICA

Il nostro percorso di studio si traduce nella simulazione di un incarico che vede come protagonisti un committente pubblico o privato che richiede ad un giovane professionista di redigere un progetto di restauro e risanamento conservativo di un edificio di interesse storico monumentale, vincolato ai sensi della legge 1089/39 e secondo quanto previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art.10 della legge 137/2002) oppure non vincolato, ma già avente interesse storico monumentale.

Occorre, in prima analisi, conoscere gli strumenti urbanistici, i criteri con i quali si attua la pianificazione territoriale ed i vari livelli di influenza ad essa correlati che iniziano dal generale su larga scala fino ad arrivare al particolare ed al dettaglio.

La visione unitaria sia delle strutture urbane nel contesto delle reti stradali, sia dei sistemi produttivi e/o abitativi sia dei valori ambientali distribuiti al loro esterno, determina l'approccio analitico tipico della pianificazione territoriale.

2.1.1 Piani di inquadramento o Piani quadro

Questi strumenti fissano gli obiettivi e le linee programmatiche dell'assetto che potrà assumere un ambito territoriale definito, normalmente di vaste dimensioni (es. a livello di singola regione).

All'interno del Piano quadro sono, quindi, stabilite ipotesi su:

- gli sviluppi degli assi della mobilità;
- i criteri per individuare la destinazione d'uso del territorio;
- la localizzazione di impianti di particolare interesse generale;
- la distribuzione topografica dei vincoli e delle limitazioni da imporre all'uso del territorio;
- il livello di dimensione e proporzione dei piani di livello inferiore.

È opportuno sottolineare il fatto che questo tipo di Piani non costituisce uno studio statico del territorio, ma ne segue le evoluzioni economiche e con esse interagisce in modo armonico. I Piani di inquadramento sono oggi definiti anche come programmi economico-urbanistici di sviluppo.

Si considerano Piani di inquadramento o Piani quadro:

- Piano territoriale di coordinamento;
- Piano territoriale paesistico
- Piano territoriale comprensoriale;
- Piano di comunità montana.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)

Il Piano di coordinamento è il piano più ampio e complesso perché coinvolge vasti territori. Raccoglie, raccorda e dispone i programmi nei diversi settori sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata.

Il contenuto di un P.T.C. si può suddividere in settori di analisi e progettazione che divengono progetti grafici con funzione di norma regolamentare per:

- la rete delle comunicazioni e dei trasporti;
- gli insediamenti urbani e rurali;
- le zone di produzione: il Piano di coordinamento, infatti, regola le condizioni urbanistiche più favorevoli per gli insediamenti industriali, agricoli, turistici, commerciali;

- i servizi e le attrezzature ad uso sociale come parchi urbani e strutture sanitarie o scolastiche;
- le zone paesistiche e le attrezzature per il tempo libero, al fine di migliorare la qualità dell'ambiente in cui l'uomo vive e lavora.

I Piani Territoriali Paesistici (P.T.P.)

I P.T.P. includono tutte le prescrizioni necessarie allo sviluppo armonico di intere zone. Il piano paesistico può essere considerato uno strumento di tutela e conservazione su larga scala di quelle particolari aree considerate di grande bellezza.

Lo strumento di pianificazione ha, perciò, il compito di disciplinare le eventuali modifiche a scala territoriale mediante l'imposizione di criteri razionali ed estetici.

I P.T.P. devono necessariamente:

- Definire le zone di rispetto del perimetro delle località soggette a vincolo paesaggistico e il rapporto tra le loro aree libere e le loro aree fabbricabili;
- Stabilire norme per le costruzioni in relazione alle caratteristiche fisiche dell'ambiente di insediamento e prevederne la distribuzione al fine della sua tutela;
- Stabilire istruzioni per la valutazione della tipologia della flora e la sua relativa distribuzione.

La materia della tutela ambientale è di competenza regionale, perciò anche la redazione e l'approvazione del piano spetta alle Regioni.

2.1.2 I Piani generali

I Piani generali sono gli strumenti urbanistici immediatamente successivi ai Piani quadro che, recependo le direttive programmatiche insite in essi, definiscono l'assetto di un ambito territoriale più limitato, normalmente a livello di singolo Comune.

La funzione principale dei Piani generali è certamente quella di tradurre gli obiettivi e le linee programmatiche esplicitati all'interno dei Piani quadro in vincoli, limitazioni, destinazioni e modalità d'uso del

territorio. Il fine primo dei Piani generali è quello di guidare lo sviluppo del territorio ed organizzare gli interventi in modo armonico.

Si configurano come Piani generali:

- Piano regolatore generale;
- Piano regolatore generale intercomunale;
- Programma di fabbricazione.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il P.R.G. determina la configurazione del territorio comunale e stabilisce le direttive ed i vincoli necessari per attuarla, tenendo conto dell'ambiente e delle esigenze della popolazione. Questo piano in particolare può essere considerato lo strumento fondamentale della disciplina urbanistica di un territorio comunale o intercomunale: il piano regolatore può, infatti, avere ad oggetto il territorio di un solo Comune (in questo caso è denominato P.R.G.C.) o di più Comuni (in questo caso detto Piano Regolatore Generale Intercomunale - P.R.G.I.). I piani intercomunali interessano nella maggior parte dei casi piccoli comuni, siti spesso in zone montane ed organizzati proprio in Comunità dette "montane".

Il P.R.G. deve essere esteso a tutto il territorio comunale ed **indica:**

- la divisione in zone del territorio comunale, precisando le zone destinate all'espansione degli aggregati urbani;
- le aree destinate a spazi e edifici di uso pubblico;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere ambientale;
- la rete delle principali vie di comunicazione;
- le norme per l'attuazione del piano.

Un buon Piano Regolatore Generale deve necessariamente tener conto almeno di tre elementi fondamentali sia per la gestione razionale e corretta del territorio, sia per la vita della popolazione:

- il fabbisogno abitativo;
- i rapporti tra spazi destinati ad insediamenti residenziali, produttivi e terziari;

- gli indici urbanistici.

Il fabbisogno abitativo è un parametro che propone una stima a lungo termine, sia nel presente che nel futuro, della domanda abitativa rivolta al Comune. La valutazione del fabbisogno abitativo è stima di fondamentale importanza in quanto consente all'Amministrazione la possibilità di suddividere il proprio territorio in modo lungimirante.

I rapporti tra gli spazi del territorio che sono destinati ad insediamenti residenziali, produttivi e terziari, determinano la suddivisione quantitativa del territorio.

Gli indici urbanistici (o Standard urbanistici) sono "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765". Si configurano quindi come parametri imprescindibili introdotti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 2:

ZONA A) "Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;"

ZONA B) "Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq;"

ZONA C) "Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B); Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino non edificate."

ZONA D) "Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;"

ZONA E) "Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il fra-

zionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);”

ZONA F) *“Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.”*

Il Piano regolatore generale stabilisce, perciò, criteri ben precisi per l'utilizzo del territorio e costituisce uno strumento mediante il quale in prima analisi si definisce la suddivisione del territorio comunale in zone e successivamente si indicano i caratteri particolari di ciascuna zona in relazione alle singole funzioni previste per essa.

Il Regolamento edilizio e la disciplina dei vincoli

Le norme di applicazione e di attuazione sono definite nel documento che accompagna il PRG ed il Regolamento Edilizio, strumento che disciplina gli aspetti tecnico-estetici, igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze. 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 (oggi sostituita dalla S.C.I.A.) e così via. È quindi uno strumento che integra il Piano regolatore.

In merito alla disciplina dei vincoli è interessante notare che la normativa a riguardo afferma che *“le indicazioni di Piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati e assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del Piano regolatore generale non siano stati approvati i Piani particolareggiati o autorizzati i Piani di lottizzazione convenzionati”*.

Il Programma di Fabbricazione (P.d.F.)

Il P.d.F. è uno strumento più semplice del P.R.G. nei contenuti, negli effetti e nella procedura. Lo scopo del programma è essenzialmente definire le aree in cui si può costruire a seguito di una perimetrazione ragionata della possibile espansione del centro abitato, nei piccoli Comuni.

2.1.3 Piani attuativi

Il Piano attuativo può essere considerato il terzo punto nell'ordine decrescente della scala dei piani urbanistici. La sua redazione ha come base le indicazioni contenute nei Piani generali, precisando gli interventi sul territorio ed organizzandone l'attuazione.

Il livello di dettaglio e di precisione di questo piano è molto elevato anche perché questo strumento di pianificazione deve fornire criteri applicativi chiari e ragionati, tali da evitare ogni possibile fraintendimento.

I Piani attuativi specificano le previsioni del Piano generale ma non possono modificarle, se non per un adeguamento allo stato di fatto o per precisare la destinazione d'uso delle aree pubbliche, possono invece definire l'assetto urbanistico laddove il Piano generale li abbia espressamente delegati a farlo.

Piani attuativi sono:

- Piano particolareggiato;
- Piano esecutivo convenzionato – Piano di lottizzazione;
- Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.).

Il Piano Particolareggiato (P.P.)

Il P.P. è uno strumento esecutivo del Piano regolatore generale, previsto dalla legge n.1150/1942. Il Piano particolareggiato fornisce indicazioni specifiche su ciò che deve essere realizzato in una determinata area in base alle previsioni del P.R.G. e definisce la gestione della rete stradale, i dati altimetrici principali, le masse e le altezze lungo le principali strade o piazze, gli spazi riservati a un utilizzo pubblico, gli edifici destinati alla demolizione e quelli destinati al restauro, la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili, gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e da vincolare.

Il Piano Esecutivo Convenzionato o Piano di Lottizzazione (P.E.C./P.L.)

Il P.E.C. è una versione del Piano di Lottizzazione Convenzionato e si differenzia dal P.P. perché non ha il potere di espropriare i terreni e gli immobili necessari per le previsioni di sistemazione urbanistica in esso contenute.

Elementi fondamentali del piano sono:

- la presenza di una convenzione fra Comune e privati. Questa convenzione prevede, in primo luogo, la consegna a titolo gratuito di quelle aree utili alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri ad esse relativi; in secondo luogo, il termine (non superiore a 10 anni) entro il quale deve essere ultimata la loro esecuzione;
- la graficizzazione delle scelte urbanistiche in merito alla viabilità interna ed esterna all'area, il posizionamento dei fabbricati, le dimensioni dei lotti edificabili, la sistemazione delle attrezzature pubbliche e così via;
- la verifica degli standard urbanistici come previsti dal Piano regolatore generale;
- il rispetto dei parametri edificatori come densità edilizia, distacco dai confini, altezza dei corpi di fabbrica previsti dal Piano regolatore generale.
-

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P)

I P.E.E.P sono stati istituiti mediante la legge n.167/62 e s.m.i. (*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*) e stabiliscono all'interno del singolo comune aree disponibili per interventi di edilizia abitativa a basso costo. L'estensione delle aree adibite ad edilizia economica non può essere né inferiore al 40% né superiore al 70% di quella che sarebbe necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa di dieci anni.

Il Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Il P.I.P. ha la finalità di delimitare aree per nuovi insediamenti produttivi ed organizzare il territorio circostante. Questo tipo di piano può interessare anche aree con insediamenti produttivi esistenti che hanno bisogno di ristrutturazione o la cui viabilità interna necessita di una riorganizzazione; la loro redazione spetta al Comune, con precedente autorizzazione della Regione.

Il Piano di Recupero del patrimonio edilizio (P.d.R.)

Il P.d.R. regola interventi di mantenimento, restauro e ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, utili al recupero dei fabbricati, dei complessi edilizi e di quelle parti di città nelle quali siano state evidenziate situazioni di degrado edilizio ed urbanistico. Il piano può essere attuato dai singoli proprietari, dalle cooperative edilizie e dai Comuni. L'identificazione delle aree nelle quali attuare il piano di recupero è elaborata e decisa in sede di redazione del Piano Regolatore Generale.

« Il primo strumento urbanistico che il giovane tecnico dovrà consultare, successivamente ai Piani Territoriali, è sicuramente il Piano Regolatore Generale di interesse comunale con il relativo regolamento. Dopo aver individuato, infatti, in quale zona del Piano è collocato l'edificio sul quale deve intervenire, dovrà informarsi sui tipi di interventi edilizi ammessi, sugli eventuali vincoli monumentali o ambientali e su quali autorizzazioni e permessi si debbano acquisire affinché l'esecuzione del progetto possa avere inizio »

« Il giovane professionista che avrà la fortuna di operare nel campo del restauro architettonico si troverà spesso di fronte al problema della tutela dei Beni Culturali e Paesaggistici: a questo proposito la trattazione riporta dei cenni in merito alle tematiche di tutela, vincoli ed autorizzazioni paesaggistiche. »

2.2 LA TUTELA DEL PAESAGGIO

La tutela del paesaggio è argomento molto complesso e di grande attualità. La materia della tutela può essere distinta in tre diverse e possibili strategie:

- **La tutela** detta **attiva** che si esprime mediante azioni che possano migliorare e facilitare la conoscenza e fruizione del bene stesso. Le azioni della tutela attiva sono il restauro, la ricerca, la divulgazione e la didattica;
- **La tutela** detta **passiva** che si esprime attraverso l'apposizione di vincoli;
- **La tutela** detta **mediata** che si esprime mediante l'uso di strumenti urbanistici che hanno il fine di guidare le azioni di trasformazione del territorio attraverso sia l'apposizione di vincoli, ma anche formulando indicazioni;

La tutela passiva e la tutela attiva

Mediante la Legge 29 giugno 1939, n. 1497 è stata imposta la tutela delle *bellezze naturali* e *delle bellezze d'insieme* e *delle bellezze singolari*. Questa prima tutela doveva essere attuata delimitando preliminarmente le aree oggetto della stessa attraverso atti amministrativi; con la Legge 8 agosto 1985, n. 431 il vincolo paesaggistico è stato esteso a categorie di beni dei quali è comunque presunto il valore paesaggistico, affidando alle Regioni una regolamentazione, ma non la perimetrazione delle aree vincolate, che in questo caso rimane fissa.

La tutela attiva delle aree di interesse naturale e storico è fondamentale. I parchi naturali, ad esempio, si configurano come atti di tutela attiva perché permettono la gestione delle aree naturali al fine non solo della conservazione, ma anche della fruizione culturale e ricreativa. Sono da considerarsi forme di tutela attiva nel paesaggio vincolato i lavori di selvicoltura naturalistica, ad esempio, poiché migliorano il bene singolo e l'insieme.

La tutela passiva si assolve mediante l'apposizione di vincolo paesaggistico previsto dal Piano Paesaggistico di competenza regionale. Questa materia opera sia mediante divieti di edificabilità sia mediante l'obbligo di assoggettare ad autorizzazione paesistica ogni progetto che comporti una trasformazione delle aree soggette a vincolo, anche se in minima parte. Per le norme sui Beni Paesaggistici si deve far riferimento al D.Lgs.22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

La tutela mediata

Questo tipo di tutela utilizza gli strumenti di pianificazione territoriale i quali, operando con zonizzazioni, indirizzano la localizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione e preservano aree notevoli dal punto di vista paesaggistico. I piani territoriali, inoltre, hanno la capacità di guidare l'edificazione, se consentita in aree ambientali di interesse, verso volumi e tipologie non troppo contrastanti con le esigenze dei paesaggi.

Come visto in precedenza, ogni livello di pianificazione ha propri contenuti, ma tutti dovrebbero in qualche modo riferirsi alla materia della tutela del paesaggio:

I Piani regolatori comunali dovrebbero essere redatti anche ponendo attenzione ai valori paesaggistici, pensando la nuova edilizia in termini di limitazione dell'impatto sulle aree ambientali; i piani particolareggiati dovrebbero, nelle aree di interesse paesistico, predefinire tipologie e materiali, fungendo così da anello di congiunzione tra i piani sovraordinati ed i progetti edilizi da realizzare.

2.3 IL VINCOLO IDROGEOLOGICO ED IL VINCOLO PAESAGGISTICO

2.3.1 Il vincolo idrogeologico

Questo particolare tipo di vincolo ha il difficile compito di eliminare o ridurre, i fattori di rischio derivanti dalle attività umane svolte sul territorio (R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, Art. 2). Sono sottoposti a vincolo idrogeologico sia i terreni boschivi sia quelli soggetti, per caratteristiche morfologiche intrinseche, a perdita di stabilità.

Ogni singolo Comune possiede una carta topografica - idrogeologica in cui sono evidenziate le zone vincolate e le sue indicazioni vengono riportate attentamente anche negli elaborati grafici dei Piani regolatori generali (Legge 18 maggio 1989, n. 183, Art. 10). La materia è di competenza completamente regionale con possibilità di delega ai Comuni.

Ogni modificazione nell'uso dei terreni interessati da vincolo idrogeologico deve necessariamente essere subordinata ad una specifica autorizzazione.

2.3.2 Il vincolo paesaggistico

“Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.” (D.Lgs. 42/2004, art. 131).

Oggi si intende per tutela del paesaggio l'attività di protezione di tutte le parti del territorio nazionale che, per le loro caratteristiche naturali, costituiscono patrimonio di interesse ambientale per la collettività. Tra i beni vincolati sono inserite intere categorie di aree del territorio nazionale in relazione al fatto che il paesaggio può essere considerato una risorsa non solo naturale ma anche economica, unitamente all'evoluzione culturale nel settore della tutela ambientale.

Sono, perciò, aree tutelate per legge e quindi soggette automaticamente a vincolo paesistico tutte le parti del territorio nazionale disposte dal D.Lgs. 42/2004, art. 142:

- “a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*
- b) 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;*
- c) i fiumi, i torrenti, 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 piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- d) 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;*
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;*
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;*
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;*
- l) i vulcani;*
- m) le zone di interesse archeologico.”*

Ogni intervento edilizio in zone vincolate deve ottenere una preventiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Regione, sotto il controllo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

L'autorizzazione paesaggistica non è, però, necessaria per attività a carattere manutentivo o per il restauro degli immobili purchè non ne modifichi l'aspetto esteriore, o per l'esercizio di attività agricole e pastorali.

2.3.3 L'autorizzazione paesaggistica

“L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. [...]l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.” (D.Lgs. 42/2004, art. 146, c.4)

L'autorizzazione paesaggistica:

- deve essere richiesta prima del titolo abilitativo;
- deve essere rilasciata oppure negata entro 60 giorni;
- deve essere motivata, cioè non può essere caratterizzata dal silenzio-assenso;
- può essere rilasciata con limitazioni, cioè l'Amministrazione tenuta alla tutela del vincolo può, in sede di rilascio, imporre le prescrizioni ritenute necessarie all'efficacia del vincolo.

2.4 LA NORMATIVA IN MATERIA DI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI: PRESUPPOSTI ED ATTUALITÀ

La normativa in materia di beni culturali presenta una lunga serie di contributi che trovano *incipit* nel nostro paese nel 1939, anno in cui si emana la prima legge su questo tema, ed arrivano fino al già citato *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004)* e s.m.i. cui si fa riferimento oggi.

Per comprendere attentamente il percorso normativo della tutela e valorizzazione dei Beni Culturali e Paesaggistici, si riporta di seguito un piccolo compendio normativo in ordine cronologico dal più vecchio fino al più recente al fine di rendere evidente la difficoltà, anche a livello legislativo, della materia trattata:

- Legge 1089 del 1 giugno 1939 - Tutela delle cose d'interesse artistico e storico;
- Legge 1089 bis del 1 giugno 1939 - Tutela delle cose d'interesse artistico e storico;
- Legge 1497 del 29 giugno 1939 - Protezione delle bellezze naturali;
- D.P.R. 1409 del 30 settembre 1963 - Norme relative all'ordinamento ed al personale degli archivi di Stato;
- Legge 1062 del 20 novembre 1971 - Norme penali sulla contraffazione od alienazione di opere d'arte;
- Legge 487 del 8 agosto 1972 - Nuove norme sulla esportazione delle cose di interesse artistico e archivistico di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e al DPR 30 settembre 1963, n. 1409;
- D.P.R. 657 del 14 dicembre 1974 - Istituzione del Ministero per i beni culturali e per l'ambiente;
- D.P.R. 805 del 3 dicembre 1975 - Organizzazione del Ministero per i beni culturali e ambientali;
- TESTO UNICO delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre, n. 352 pubblicato sul supplemento ordinario alla G.U. n. 302 del 27 dicembre 1999;
- D.P.R. 29 dicembre 2000, n. 441 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 33 del 9 febbraio 2001, in attuazione del D.Lgs. 20 ottobre 1998, n. 368, e del D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300. Regolamento recante norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- **D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42: CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO:**
- **D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 156** Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali;

- **D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 157** Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio;
- **D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 62** Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali;
- **D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 63:** Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio;

« L'aggiornamento normativo è fondamentale per chi opera nel campo dell'edilizia. Mediante l'elenco che segue, destinato a non essere più aggiornato tra qualche anno, si vuole aiutare il giovane tecnico ad essere al passo con l'evoluzione normativa in materia di edilizia e titoli abilitativi »

2.5 LA NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA [ALLEGATO – A5]

La normativa vigente in materia di edilizia a livello nazionale fa capo ai seguenti testi normativi:

- **D.L. 9 febbraio 2012, n. 5-** Disp. semplificazione e sviluppo;
- **D.L. 24 gennaio 2012, n. 1-** Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture;
- **D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151-** Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi;
- **D.M. (sviluppo economico) 5 maggio 2011** - Incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici;
- **D.Lgs. 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;
- **D.M. (sviluppo economico) 26 giugno 2009** - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- **D.P.C.M 16 luglio 2009-** Piano nazionale di edilizia abitativa;

- **D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81**- Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- **D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**- Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 137 del 2002;
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**- Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- **Legge 7 agosto 1990, n. 241, art. 19** - Segnalazione certificata inizio attività (articolo modificato dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge con la 122/2010).

2.5.1 Il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia

La necessità di procedere alla formulazione di un testo unico per l'attività edilizia nasce dalla constatazione che, in questo settore, la normativa ha raggiunto una mole imponente. Prima di cominciare ad illustrare il provvedimento è necessario ricordare che la materia dell'edilizia, così come quella dei lavori pubblici, rientra nella potestà legislativa concorrente Stato – Regioni, quindi allo Stato spetta il compito di redigere la normativa di indirizzo che fornisce i principi generali, mentre alle Regioni è delegato il compito di formulare la normativa regolamentare.

Il Testo Unico - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - si compone di tre parti, rispettivamente "Attività edilizia", "Normativa tecnica per l'edilizia" e le "Disposizioni finali".

La prima parte è ulteriormente divisa in quattro titoli:

Titolo I: Disposizioni generali;

Titolo II: Titoli abilitativi;

Titolo III: Agibilità degli edifici;

Titolo IV: Vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia e responsabilità.

La seconda parte del provvedimento è caratterizzata da un taglio molto tecnico ed è suddivisa in sei capi:

- *Capo I: Disposizioni a carattere generale;*

- *Capo II: Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica;*
- *Capo III: Disposizioni per favorire l'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico;*
- *Capo IV: Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;*
- *Capo V: Norme per la sicurezza degli impianti;*
- *Capo VI: Norme per il contenimento del consumo dell'energia negli edifici.*

La terza parte è costituita di soli tre articoli che trattano delle norme abrogate, delle norme che restano in vigore e delle modalità di entrata in vigore del Testo Unico.

2.6 L'ATTIVITÀ EDILIZIA

[ALLEGATO - A]

L'attività edilizia viene trattata dettagliatamente all'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, in particolare sono definite sei categorie di interventi edilizi cui afferiscono praticamente tutte le tipologie di azione edilizia, in particolare:

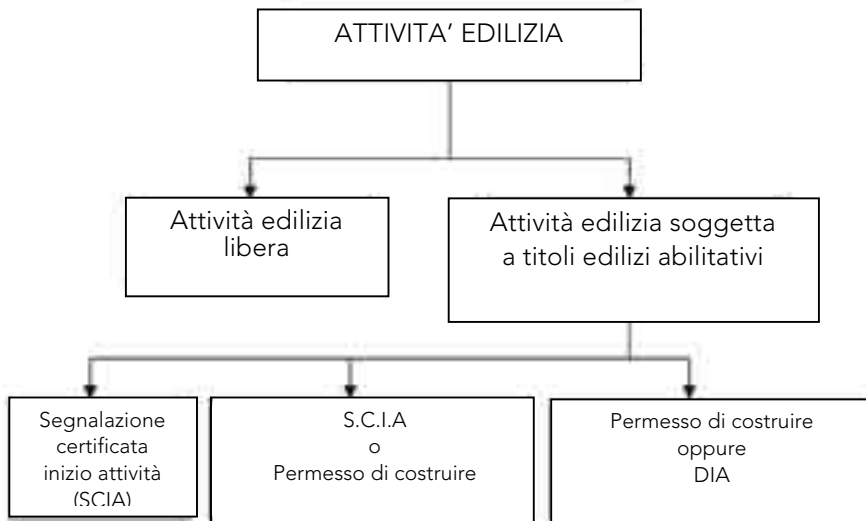
- *Interventi di manutenzione ordinaria: "Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;"*
- *Interventi di manutenzione straordinaria: "Le opere le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;"*
- *Interventi di restauro e risanamento conservativo: "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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;"

- *Interventi di ristrutturazione edilizia: "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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;"*
- *Interventi di nuova costruzione: "Quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*
 - *La costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;*
 - *Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;*
 - *La realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato;*
 - *Installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
 - *Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;*
 - *Interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che*

comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori ove consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica: "Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."



L'attività edilizia è classificata in termini di attività edilizia libera ed attività edilizia soggetta a titoli abilitativi, quest'ultima può ulteriormente essere ripartita in base alla tipologia di titolo abilitativo necessario per la sua realizzazione.

2.6.1 Attività di edilizia libera

L'attività edilizia libera è l'insieme degli interventi edilizi che non necessitano di alcun titolo abilitativo, o di autorizzazione in genere.

Il D.P.R. 380/2001 all' art.6 definisce gli interventi edilizi che rientrano in questa categoria:

*“a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
b) gli interventi volti all’eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all’esercizio dell’attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell’attività agricola.”*

2.6.2 Attività edilizia soggetta a titoli abilitativi

I titoli abilitativi previsti dalla norma sono quattro:

- **Il Permesso di Costruire**
- **La Super-DIA**
- **La Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) introdotta al posto della Dichiarazione Inizio Attività (DIA) mediante la Legge 30 luglio 2010 n.122**
- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA o CIA)**

Questi titoli abilitativi costituiscono, unitamente allo Sportello Unico ed al Certificato di agibilità, una forte innovazione nel panorama normativo edilizio.

1) IL PERMESSO DI COSTRUIRE

[ALLEGATO A – 1]

Il Permesso di Costruire è il nuovo titolo abilitativo introdotto dal D.P.R. 380/2001 per gli interventi edilizi che incidono fortemente sulla trasformazione del territorio; questo titolo ha completamente sostituito la “concessione edilizia” di cui alla legge 10/ 1977 (Legge Bucalossi) e la vecchia “licenza edilizia” di cui alla Legge 1150/1942, Art.31 (Legge urbanistica statale).

I presupposti necessari ai fini dell’ottenimento del titolo abilitativo sono:

- conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi;
- esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure esistenza all'interno del piano regolatore comunale della previsione di realizzarle entro tre anni;
- impegno da parte del richiedente alla loro realizzazione contemporaneamente alle opere oggetto della richiesta di permesso.

Procedimento di rilascio del Permesso di Costruire

Il procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire è illustrato all'art. 20, c.1. del D.P.R. 380/2001

“La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.”

In sintesi il procedimento è caratterizzato dalle seguenti tappe:

1. il proprietario dell'immobile presenta domanda per il rilascio del Permesso di Costruire presso lo Sportello Unico;
2. la domanda deve essere corredata dalla documentazione tecnica e progettuale prescritta;
3. entro i successivi 10 giorni l'Amministrazione comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento (Legge 7 agosto 1990, n. 241);
4. il Responsabile del Procedimento può richiedere ulteriore documentazione integrativa;

5. entro 60 giorni, il Responsabile del Procedimento che cura l'istruttoria, acquisisce, tramite Sportello Unico il parere dei competenti uffici comunali, delle ASL e dei Vigili del Fuoco ed ogni altro parere comunque denominato. Valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula la proposta di provvedimento accompagnata dalla relativa relazione sulle motivazioni alla base dello stesso;
6. il Responsabile del Procedimento può richiedere all'interessato di apportare modifiche alla documentazione progettuale;
7. ove fosse necessario acquisire altri atti di assenso da parte di diverse Amministrazioni, il competente ufficio comunale (Sportello Unico) convoca apposita Conferenza dei Servizi;
8. il provvedimento finale, adottato da Responsabile del Procedimento, viene notificato all'interessato entro 15 giorni dalla data della proposta.

Del rilascio del Permesso di Costruire deve essere data notizia pubblica tramite affissione del provvedimento all'Albo pretorio del Comune, ove dovessero trascorrere il termine previsti senza alcun esito, la domanda si intende rigettata in base al principio del silenzio-rifiuto.

Tipologie di interventi realizzabili con il permesso a costruire

Gli interventi che possono essere realizzati solamente previo ottenimento del Permesso di Costruire sono definiti all'art. 10 del Testo Unico :

"Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;*
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso."*

La definizione degli interventi come riportata è da considerarsi come un punto di partenza: saranno, infatti, le singole Regioni che, emanando propri regolamenti o leggi, potranno indicare gli ulteriori interventi da realizzare tramite Permesso di Costruire.

2) LA SUPER – DIA

[ALLEGATO A - 2]

(Legge 21 dicembre 2001, n. 443)

La Super – DIA si riferisce alla modifica che la Legge 443/2001 ha saputo apportare alla disciplina della DIA introducendo la possibilità di eseguire tramite questa anche interventi edilizi molto incisivi ai fini delle trasformazioni del territorio. Questo tipo di interventi era precedentemente possibile solo attraverso il Permesso di Costruire.

La Legge 443/2001 è relativa alla realizzazione delle Grandi Opere oppure Opere Strategiche ed ha il fine di determinare una ripresa economica del Paese attraverso la realizzazione di importanti Opere Pubbliche.

Procedimento di formazione della Super-Dia

Le condizioni per l'applicazione della Super-DIA sono:

- gli immobili interessati non devono essere vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali. Se così è, risulta necessario essere in possesso dell'autorizzazione della Soprintendenza;
- gli immobili interessati devono essere oggetto di prescrizioni operative di vigenti strumenti di pianificazione e le trasformazioni progettate non devono essere in contrasto con gli strumenti adottati.

La Super DIA deve:

- essere presentata almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e deve essere accompagnata dagli elaborati pro-

gettuali e da una relazione che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici;

- riportare tutte le indicazioni dell'impresa esecutrice dei lavori, allegando il documento unico di regolarità contributiva (DURC).

La super DIA ha validità triennale. L'interessato ha l'obbligo di comunicare all'amministrazione competente la data di ultimazione dei lavori, allegando ad essa il certificato di collaudo e la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale.

3) LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ – S.C.I.A . [ALLEGATO A – 3]

La segnalazione certificata di inizio attività sostituisce la denuncia inizio attività (DIA) , qualora non siano presenti vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e, pertanto, si possano realizzare le opere previste dall'articolo 22, commi 1, 2 e 3 , del Testo Unico dell'edilizia.

Le attività previste nella segnalazione certificata possono essere iniziate a partire dalla data della sua presentazione all'amministrazione competente.

Alla segnalazione certificata deve essere allegata la seguente documentazione;

- le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti;
- le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati;
- gli elaborati tecnici necessari per consentire tutte le verifiche di competenza dell'amministrazione.

Nei casi in cui la legge preveda l'acquisizione di pareri di organi competenti in specifiche materie, questi possono essere sostituiti da asseverazioni, autocertificazioni, attestazioni o dichiarazioni sostitutive di certificazioni.

La S.C.I.A. deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione che deve predisporre il progetto, redigere la relazione tecnica illustrativa e firmare un'asseverazione in cui si dichiara che i lavori da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e che gli interventi di progetto sono in linea con i re-

golamenti edilizi vigenti. Il tecnico deve, inoltre, predisporre la documentazione per la richiesta degli eventuali nulla osta o autorizzazioni in base ad eventuali vincoli presenti sull'area di intervento, da ottenere prima della presentazione della S.C.I.A.

Alla conclusione dei lavori, realizzati con la S.C.I.A., il tecnico dovrà predisporre la documentazione per la conclusione dei lavori, la variazione del classamento catastale oppure la dichiarazione di immutato classamento. Deve, infine, richiedere il certificato di agibilità con la relativa documentazione, nei casi previsti dal Testo Unico (art. 24, c.2).

Procedimento di redazione della SCIA

L'iter procedurale per la formazione della segnalazione certificata di inizio attività segue le fasi sotto esposte:

- si presenta la S.C.I.A all'amministrazione competente;
- a seguito della presentazione si può iniziare l'attività oggetto della segnalazione;
- la segnalazione deve contenere tutta la documentazione auto-certificata, prevista per legge;
- l'amministrazione competente ha trenta giorni per adottare provvedimenti di arresto dell'attività, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla norma di riferimento;
- decorso il termine di trenta giorni per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione l'amministrazione può intervenire, bloccando l'attività, solo in presenza del pericolo di danni al patrimonio culturale o ambientale, o per la salute e la sicurezza pubblica;
- in caso di dichiarazioni o asseverazioni false viene applicata una sanzione, che può prevedere la reclusione da uno a tre anni.

Tipologie di interventi realizzabili con la SCIA:

- Manutenzione straordinaria:
 - rinnovare o sostituire porzioni strutturali degli edifici;

- realizzare del tutto o in parte servizi igienico-sanitari o servizi tecnologici nel rispetto dei volumi delle singole unità immobiliari e senza modificare superfici o destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno rispettare:

- le prescrizioni dei piani urbanistici territoriali;
 - le prescrizioni dei piani urbanistici comunali;
 - tutte le norme ed i vincoli che possono incidere sull'attività edilizia come le norme antisismiche, le norme di sicurezza, le norme antincendio, le norme igienico-sanitarie, le norme sugli impianti, le norme relative all'efficienza energetica degli edifici, le disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- Restauro e risanamento conservativo:
 - consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - inserimento di elementi accessori;
 - eliminazione delle superfetazioni;
 - la realizzazione degli impianti richiesti dall'uso.
 - Varianti a permessi di costruire

Con la segnalazione certificata inizio attività si possono realizzare opere edilizie in variante al permesso di costruire, rilasciato in precedenza per l'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Queste varianti non devono incidere sui parametri urbanistici o influire sulle volumetrie oppure violare eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

4) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA – CILA [ALLEGATO A- 4]

Con la comunicazione di inizio lavori asseverata, (art. 6, c. 2 del D.P.R. 380/2001 e modificato dalla legge 73/2010 e dal D.P.R. 151/2011), si possono effettuare piccole lavorazioni.

Procedimento di formazione della CILA

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve presentare:

- dati del richiedente;
- il titolo del richiedente;
- localizzazione e consistenza dell'immobile;
- la classificazione urbanistica dell'area di interesse.
- dati del progettista dell'intervento;
- dati della ditta esecutrice;
- l'indicazione di eventuali precedenti titoli abilitativi dell'immobile;
- la destinazione d'uso;
- il tipo di intervento da realizzare.

La comunicazione di inizio dei lavori deve essere presentata prima di iniziare i lavori e deve contenere:

- una relazione tecnica dei lavori;
- le caratteristiche costruttive e dei materiali;
- l'asseverazione del tecnico nella quale attesti di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente e che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici.

Il lavoro del tecnico si esaurisce nella fase preliminare ai lavori ma la progettazione degli interventi deve rispettare:

- le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali:
- le norme antisismiche;
- le norme di sicurezza;
- le norme antincendio;
- le norme igienico-sanitarie;
- norme relative all'efficienza energetica;
- norme sugli impianti;
- norme sui beni culturali e del paesaggio;
- deve provvedere all'aggiornamento catastale, nei casi previsti.

Tipologie di interventi realizzabili con la CILA

Con la Comunicazione inizio lavori potranno essere realizzate le opere citate all'art.6, c.2 del Testo Unico:

"2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;*
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;*
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
(lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)*
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;*
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
(lettera aggiunte dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a), legge n. 134 del 2012)"*

Lo Sportello Unico dell'Edilizia

Considerata la novità più incisiva introdotta dal D.P.R. 380/2001 è uno strumento di grande utilità per il cittadino.

L'istituzione dello Sportello Unico è onere dell'Amministrazione Comunale ed il suo compito è quello di gestire i rapporti tra questa ed il cittadino, acquisire la documentazione necessaria al procedimento, rilasciare i Permessi di Costruire, acquisire le Segnalazioni certificate d'inizio attività (S.C.I.A), rilasciare i certificati di agibilità ed, infine, curare i rapporti tra le diverse Amministrazioni così come specificato all'art.5, c.2 del D.P.R. 380/2001

"Tale ufficio provvede in particolare :

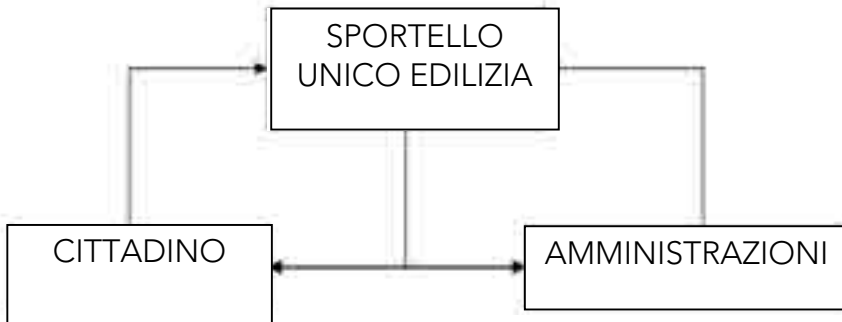
a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; (ora articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.).

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico."



Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del Certificato di agibilità, l'ufficio dello Sportello Unico acquisisce direttamente, qualora non siano allegati alla domanda:

- parere della ASL;
- parere dei Vigili del Fuoco;
- autorizzazioni e certificati per le costruzioni in zona sismica;
- assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone contigue ad opere di difesa dello Stato;
- autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione di edifici nelle zone in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale;
- atti di assenso previsti per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia per attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e S. Erasmo;
- parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico.