

# COLAZIONI ALL'ORDINE

INCONTRI PROPEDEUTICI ALLA  
PROFESSIONE DEDICATI AGLI ISCRITTI  
E ALLE ISCRITTE UNDER 35

10 Marzo | 7 Aprile | **12 Maggio** | 9 Giugno

Introduzione

**Andrea Pagani**, referente iniziativa Colazioni all'Ordine

Relatori

**geom. Giovanna Doneda e arch. Chiara Fojadelli**,

Servizio Edilizia Privata del Comune di Bergamo

INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

**Mauro Fiorona**, Avvocato

TITOLI ABILITATIVI: LE RESPONSABILITÀ DELL'ARCHITETTO/A

**DATA** Sabato 12 Maggio 2018

**ORA** 9 - 13

**SEDE** Sede dell'Ordine

**CFP** 4



Introduzione

**Andrea Pagani**

Architetto

referente Colazioni all'Ordine

Relatore

**Mauro Fiorona**

Avvocato

# TITOLI ABILITATIVI

## LE RESPONSABILITÀ DELL'ARCHITETTO



1) in tema di ASSEVERAZIONE  
dei progetti

2) in presenza di DIFFORMITA'

3) nell'ipotesi di violazione dei  
DIRITTI DI TERZI

# TITOLI ABILITATIVI

All'inizio un solo titolo... Poi se ne affiancarono altri... Ma arrivò il TU Edilizia... E ora...

CILA

CONCESSIONE EDILIZIA  
L. 10/1977

PERMESSO DI COSTRUIRE

LICENZA EDILIZIA  
L. 1150/1942

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  
L. 457/1978

PERMESSO DI COSTRUIRE

PERMESSO DI COSTRUIRE  
gratuito

ART. 26 – OPERE INTERNE  
L. 47/1985

DIA

SCIA

DIA  
L. 662/1996

(+ «SUPERDIA»)

«SUPERSCIA»

SCIA «POSTUMA»

SCIA/CILA «DIFFERITA»

# 1) responsabilità dell'architetto in tema di asseverazione dei progetti

progressivo spostamento di responsabilità in capo al privato  
(e, dunque, al progettista...)

«Oltre alla denuncia di inizio attività (c.d. D.I.A.) avente natura di atto fidefaciente, che fa leva sul **PRINCIPIO DELL'AUTORESPONSABILITÀ** (e non più sul carattere autoritativo derivante da un potere di verifica rimesso alla P.A.), anche la relazione di accompagnamento alla D.I.A. in quanto costituente parte integrante della denuncia di inizio attività, ha natura di certificato sia per quel che riguarda la descrizione dello **stato attuale dei luoghi**, sia per quanto concerne la **ricognizione di eventuali vincoli** esistenti nell'area oggetto di intervento edilizio, sia per la rappresentazione delle **opere che si intendono realizzare** e sia infine, per l'attestazione della **conformità di tali opere agli strumenti urbanistici** ed al regolamento edilizio. La **RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA dal progettista assume in altri termini un valore SOSTITUTIVO DEL PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO di tipo autorizzatorio ed in questo senso integra la D.I.A.**»

Cass., Sez. III, 3 dicembre 2014 n. 50621



# 1) responsabilità dell'architetto in tema di asseverazione dei progetti

## nel PDC

Art. 20 D.P.R. 380/2001

### Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

comma 1. *La domanda per il rilascio del permesso di costruire ... 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 alle norme relative all'efficienza energetica.*

...

comma 13. *Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.*

# 1) responsabilità dell'architetto in tema di asseverazione dei progetti

## nella SUPERSCIA

Art. 23 D.P.R. 380/2001

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

comma 1. *Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.*

Art. 29 D.P.R. 380/2001

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività

Comma 3. *Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritieri nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.*

# 1) responsabilità dell'architetto in tema di asseverazione dei progetti

## nella SCIA

Art. 22 D.P.R. 380/2001

**Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività**

Rinvio alla disciplina generale dell'art. 19, legge 241/1990, il quale stabilisce che la SCIA deve essere corredata da «**attestazioni**» ed «**asseverazioni**» rilasciate da **tecnici abilitati**, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per dare inizio alla attività oggetto di segnalazione.

Art. 19 L. 241/1990

**Segnalazione certificata di inizio di attività - SCIA**

...

Comma 6. «*Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni*».



# 1) responsabilità dell'architetto in tema di asseverazione dei progetti

## nella CILA

Art. 6-bis D.P.R. 380/2001

Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

...

comma 2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

L'asseverazione allegata alla C.I.L.A. non è presidiata da una espressa norma incriminatrice, ma è indubbio che il progettista sia chiamato a rispondere della sua veridicità ex art. 481 c.p., in quanto incaricato di un servizio di pubblica necessità ex art. 357 c.p.

# che importanza ha l'asseverazione nel permesso di costruire?

Il caso:

- istanza PDC del 21.12.2012 per un nuovo complesso residenziale-commerciale
- e ciò sul presupposto che il vincolo espropriativo per la costruzione di un complesso scolastico comunale sarebbe decaduto per il decorso del quinquennio
- il Comune di Francavilla al Mare nega l'intervento affermando che si tratterebbe di zona bianca, regolamentata con delibera del 31.12.2012

La società proprietaria propone ricorso al TAR per l'accertamento della formazione del SILENZIO-ASSENSO in ordine all'istanza di PDC

Al Comune di _____	Pratica edilizia _____
<input type="checkbox"/> Sportello Unico Attività Produttive	def _____
<input type="checkbox"/> Sportello Unico Edilizia	Protocollo _____
Indirizzo _____	
PEC / Posta elettronica _____	

## RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 25, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 280 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2003, n. 160)

DATI DEL RITOLARE (in caso di più titolari, la soluzione è riportare nell'allegato "Soci o altri coinvolti")	
Cognome: _____	
Nome: _____	
codice fiscale: _____	
nato il: _____	prev. <input type="checkbox"/> stato <input type="checkbox"/>
nato il: _____	

la giurisprudenza:

Ha respinto il ricorso per l'assenza dell'asseverazione del progettista, affermando che, in tema di rilascio di permesso di costruire e formazione del silenzio, «la dichiarazione del progettista abilitato deve essere intesa come un requisito essenziale della domanda ai fini della formazione del silenzio-assenso; e ciò sul rilievo che, essa, nell'ipotesi di silenzio-assenso costituisce appunto la motivazione interna del provvedimento favorevole al privato e può giustificare, in un'ottica di semplificazione, l'inerzia dell'Amministrazione e il conseguente assenso tacito su un progetto apparentemente conforme alla disciplina urbanistica».

TAR ABRUZZO - PESCARA, SEZ. I - sentenza 3 dicembre 2014 n. 486

## cosa assevera l'architetto?

- lo stato di fatto dell'immobile
  - la sussistenza di eventuali vincoli
  - la conformità del progetto
  - ecc. ...
- **e la storia dell'immobile? il suo «stato legittimo»?**



**il tecnico ha l'onere di accertare se lo stato di fatto è conforme ai titoli abilitativi rilasciati?**

# e se il tecnico attesta circostanze inveritiere?

«Le **planimetrie** presentate a corredo della richiesta di certificazioni o autorizzazioni, redatte, secondo le vigenti disposizioni, dall'esercente una professione necessitante speciale autorizzazione dello Stato, **hanno natura di certificato**, poiché assolvono la funzione di dare alla pubblica amministrazione una **esatta informazione dello stato dei luoghi**; conseguendone, pertanto, che rispondono del delitto previsto dall'art. 481 cod. pen. il professionista che redige le planimetrie e la committente che firma la domanda fondata sulla **documentazione infedele**»

Cass., Sez. V, 21 marzo/5 maggio 2006 n. 15860

«La **relazione di asseverazione** del progettista, allegata alla denuncia di inizio attività edilizia, ha **natura di certificato** qualora le **false attestazioni riguardino lo stato dei luoghi e la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici**, dovendosi **escludere** la sussistenza del reato solo per le attestazioni che abbiano ad oggetto le **mere intenzioni del committente o la futura, eventuale difformità delle opere da realizzarsi**»

Cass. pen., Sez. III, 12 giugno/4 ottobre 2013 n. 40975

# e se il tecnico commette un errore in ciò che assevera come esistente?

Caso pratico:

- Il tecnico ha attestato, erroneamente, la sussistenza di un tetto a capannina, anziché a padiglione
- Il tecnico ha attestato la sussistenza di un volume accessorio, poi contestato dal confinante



# e se il tecnico commette un errore in ciò che assevera come esistente?

Caso pratico:

N. [REDACTED] 15 RGNR  
N. [REDACTED] 15 RG G.I.P.



## TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione del GIP-GUP

DECRETO DI CITAZIONE A GIUDIZIO A SEGUITO DI OPPOSIZIONE  
A DECRETO PENALE DI CONDANNA  
- artt. 464 c.p.p. -

Il Giudice Dott. ssa [REDACTED] vista l'opposizione al decreto penale di condanna n. [REDACTED]/16 proposta in data [REDACTED]/2016 dal difensore di [REDACTED] [REDACTED]/2016 dal difensore di [REDACTED], imputati come da foglio allegato.

Visto l'art. 464 c.p.p.

DISPONE

*omissis*

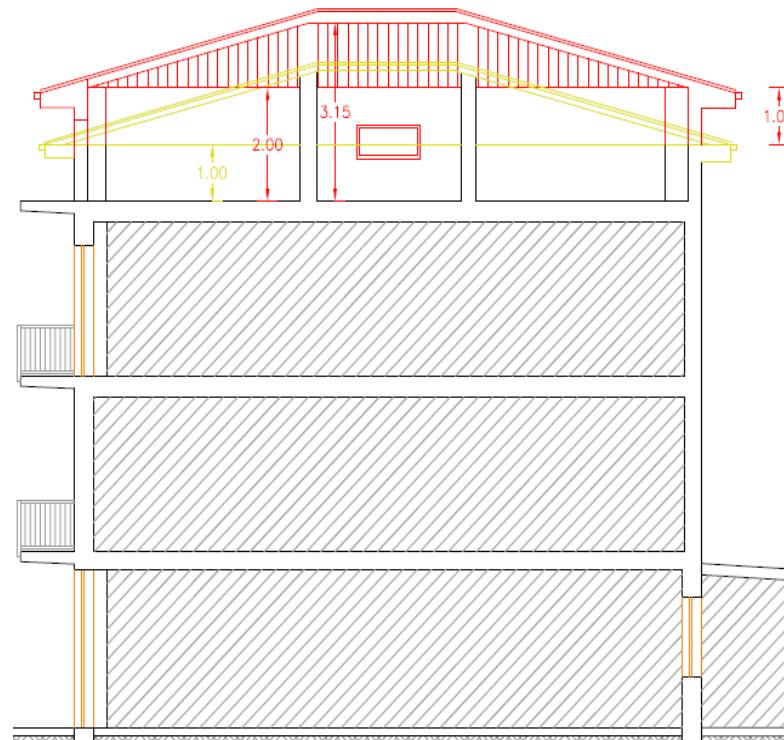
## IMPUTATI

- 1) del reato previsto e punito dall'artt. 110 e 481 c.p. perché in concorso tra loro, [REDACTED] in qualità di proprietari e committenti ed [REDACTED] in qualità di progettista e direttore lavori delle opere di cui alla D.I.A. n. [REDACTED]/2013 prot. [REDACTED] per ristrutturazione fabbricato esistente presentata al Comune di [REDACTED] in data [REDACTED]/2013 unitamente ad Autorizzazione Paesaggistica n. [REDACTED]/2013 rilasciata dal Parco [REDACTED] per restauro e risanamento conservativo, rappresentavano falsamente lo stato dei luoghi riportati negli elaborati grafici a firma degli stessi ed allegati alla D.I.A. medesima; più precisamente nella tavola n.4 riguardante lo stato di fatto dell'immobile oggetto di ristrutturazione, l'edificio posto a nord del cortile era rappresentato di forma trapezoidale in aderenza, sul lato est, al fabbricato di proprietà [REDACTED] e ad ovest ad altro fabbricato di proprietà [REDACTED], partendo da terra e sino al piano primo, mentre la copertura del fabbricato era rappresentata a 2 falde anziché a 3 falde, aspetti non corrispondenti al vero e tali da consentire di fatto la realizzazione di volumetria in ampliamento rispetto all'esistente.

# e se il tecnico non rileva un abuso preesistente?

Caso pratico:

- Il tecnico non ha accertato la corrispondenza dello stato di fatto ai titoli abilitati rilasciati in precedenza
- Il confinante ha contestato la sussistenza di un sopralzo abusivo di 1 mt., sebbene fosse stato edificato nel 1968, in variante (non autorizzata) all'originaria licenza edilizia



## 2) responsabilità dell'architetto in presenza di difformità

Art. 29 D.P.R. 380/2001

**Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività**

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, **unitamente al direttore dei lavori**, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, **tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione** delle opere abusivamente realizzate, **salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso**.
2. Il **direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione** delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale **contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa**. Nei casi di **totale difformità o di variazione essenziale** rispetto al permesso di costruire, il **direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente**. In caso contrario il dirigente segnala al **consiglio dell'ordine professionale** di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è possibile di **sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni**.

# **cosa deve fare il direttore dei lavori per evitare di essere considerato corresponsabile dell'abuso?**

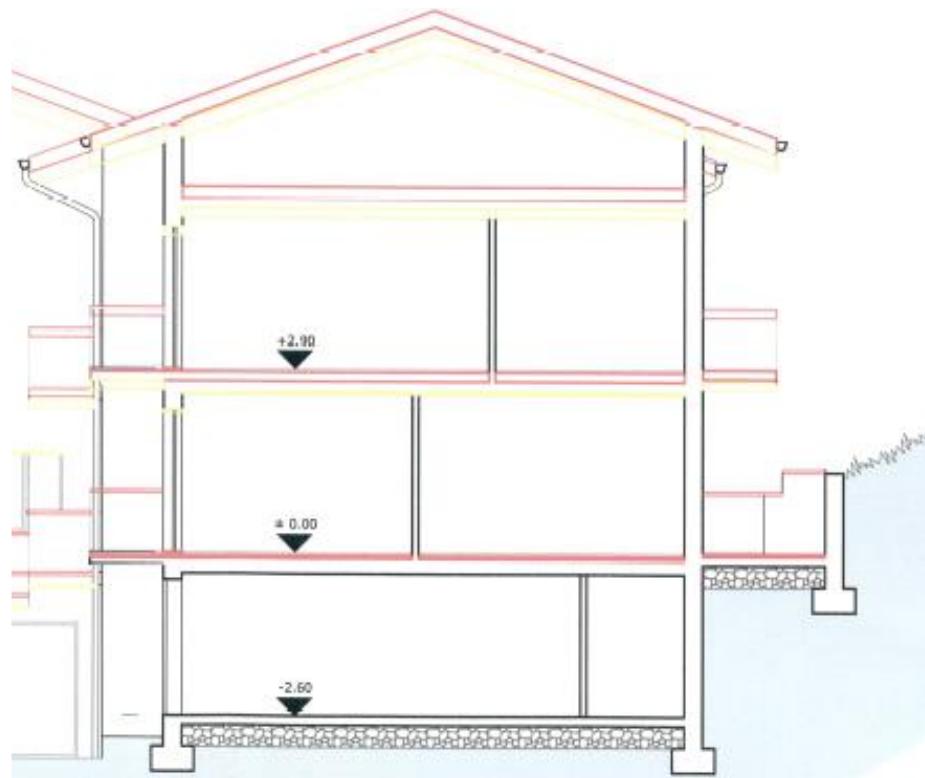
- a)contestare per iscritto (con RR o pec) agli altri soggetti la violazione**
- b)inviare contemporaneamente (con RR o pec) una motivata comunicazione  
della violazione all'ufficio tecnico comunale**
- c)comunicare, sempre contemporaneamente (nell'ipotesi di totale difformità o di  
variazione essenziale), la propria rinunzia all'incarico sia all'ufficio tecnico  
comunale sia al proprio cliente**



# quali sono le conseguenze nell'ipotesi di sopralzo difforme?

Caso pratico:

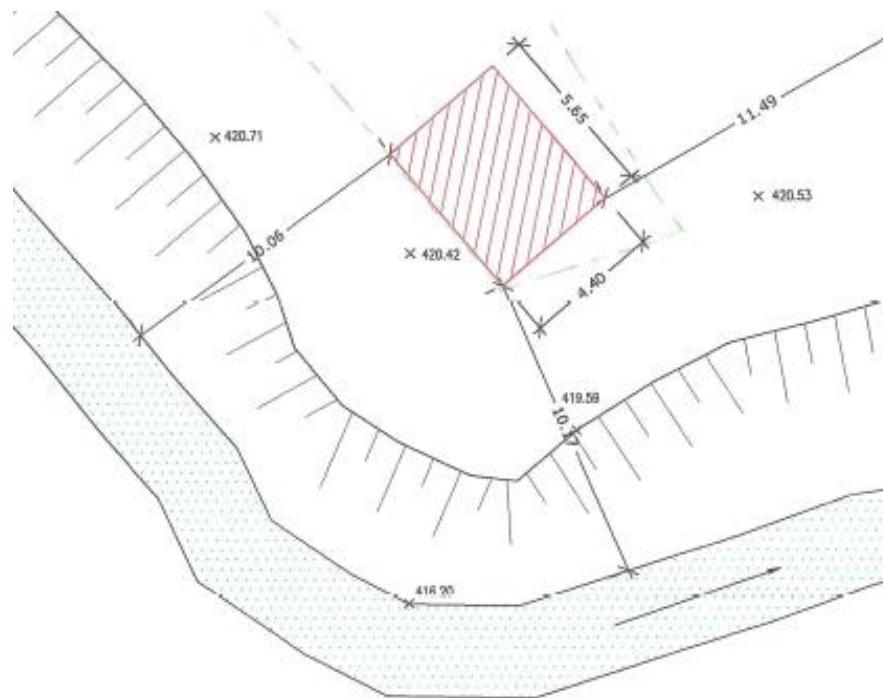
- in corso d'opera è stato edificato il fabbricato di 9,68mt di altezza, anziché 9,00mt (altezza massima consentita)
- l'incremento di 0,68mt rientra nelle cd. variazioni non essenziali, ai sensi dell'art. 54, l.r. 12/2005
- il titolare del permesso di costruire ha presentato una perizia statica che dimostra come l'eventuale demolizione della porzione difforme determinerebbe un pregiudizio per la parte conforme
- **l'abuso è regolarizzabile ai sensi dell'art. 34, d.p.r. 380/2001?**



# e se l'immobile viene traslato in corso d'opera?

Caso pratico:

- Viene ottenuto un permesso di costruire e un'autorizzazione paesaggistica per un **DEPOSITO ATTREZZI**
- Con la prescrizione della distanza minima di 10mt dal torrente (RD 523/1904)
- **Ma viene poi traslato in corso d'opera di 1-2mt verso il torrente...**



### 3) responsabilità dell'architetto nell'ipotesi di violazione dei diritti di terzi

Art. 11 D.P.R. 380/2001

Caratteristiche del permesso di costruire

...

Comma 3. Il rilascio del permesso di costruire NON COMPORTA LIMITAZIONE DEI DIRITTI DEI TERZI.

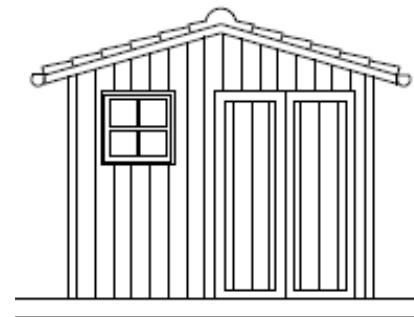


# Le distanze minime debbono essere rispettate anche in caso di modesti accessori?

Caso pratico:

- il PGT ammette la facoltà di realizzare «piccole costruzioni» accessorie senza rispettare le distanze prescritte dal d.m. 1444/1968

- estratto PGT:



*“Nelle aree di pertinenza degli edifici posti nelle zone B e C, anche nel caso in cui sia stata raggiunta la saturazione volumetrica o di superficie coperta prevista dai parametri di zona, è sempre possibile realizzare piccole costruzioni al servizio dell’attività di manutenzione dei giardini e/di godimento degli stessi (depositi attrezzi, gazebo, ecc.); tali costruzioni non potranno superare una quantità massima di superficie coperta aggiuntiva superiore al 3% della superficie libera del lotto per un massimo totale assoluto di mq. 15. E’ comunque sempre consentita la realizzazione di una superficie minima di mq. 4.”*

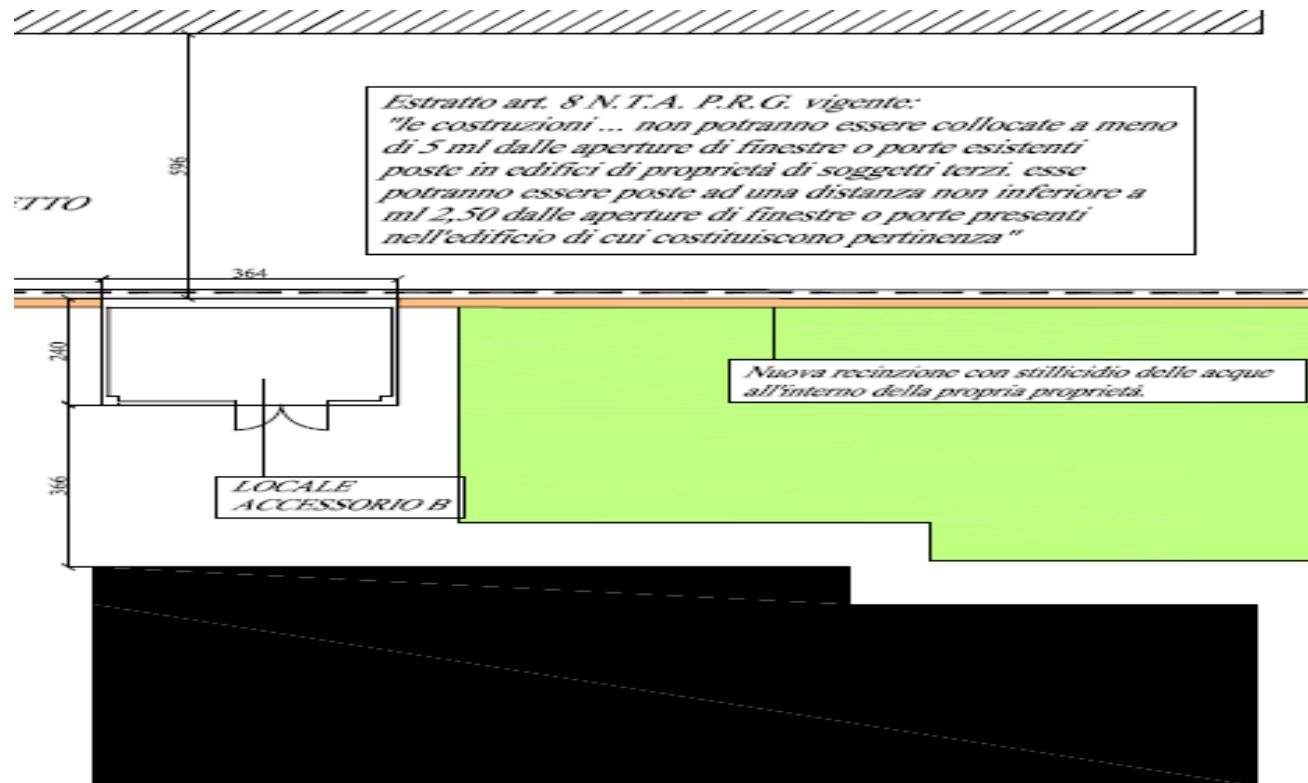
*Le costruzioni di cui sopra non hanno rilevanza agli effetti della normativa sulle distanze tra fabbricati e dai confini previste dalle norme di zona, ma dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e non potranno essere collocate a meno di 5 ml. dalle aperture di finestre o porte esistenti poste in edifici di proprietà di soggetti terzi. Esse potranno essere poste ad una distanza non inferiore a ml 2,5 dalle aperture di finestre o porte presenti nell’edificio di cui costituiscono pertinenza.*

*Il Regolamento Edilizio definirà le modalità costruttive, le altezze massime, comune non superiori a mt. 2,5, misurate all’estradosso del colmo della copertura, e i caratteri delle finiture”.*

# Le distanze minime debbono essere rispettate anche in caso di modesti accessori?

Caso pratico:

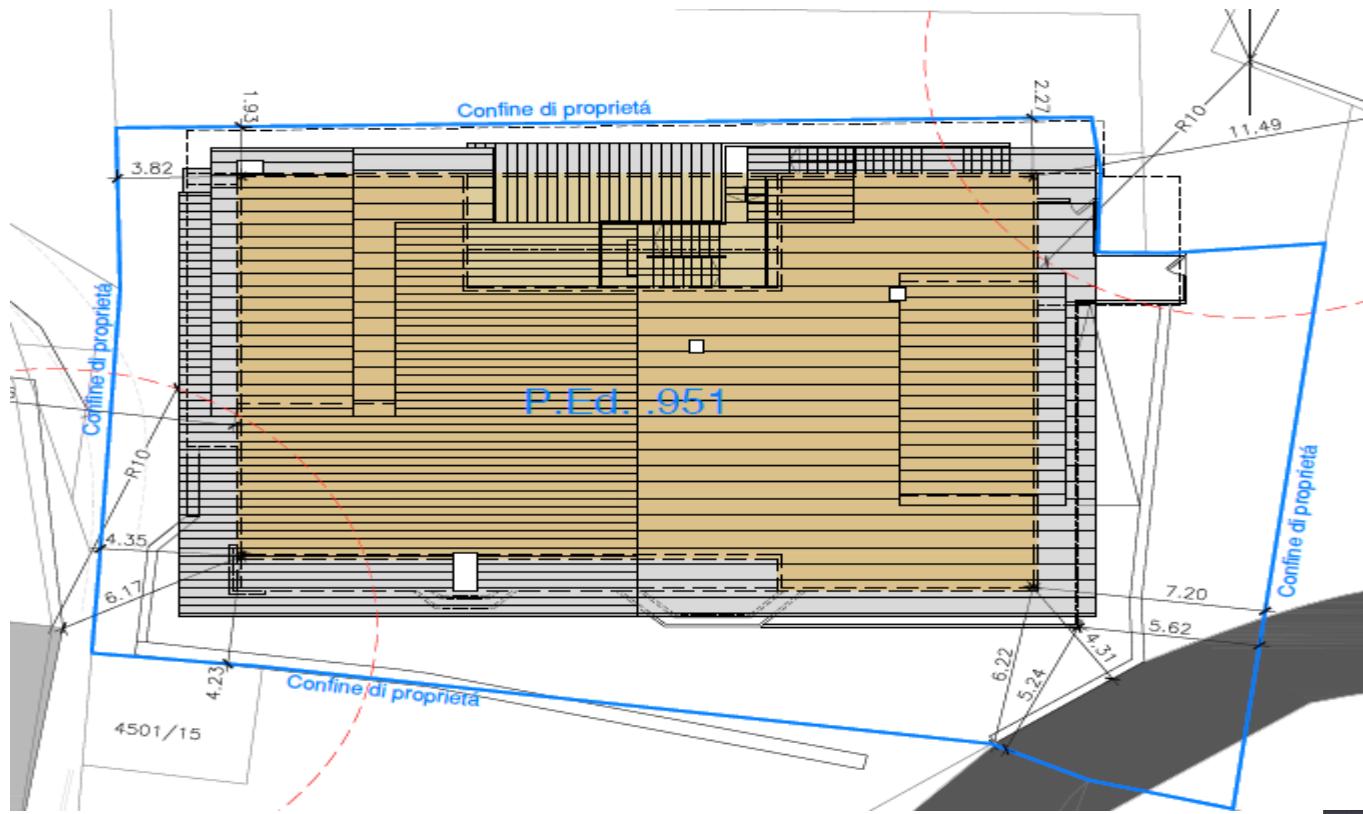
- il PGT ammette la facoltà di realizzare «piccole costruzioni» accessorie senza rispettare le distanze prescritte dal d.m. 1444/1968
- Il tecnico ha progettato in conformità alle prescrizioni del PGT
- **è legittima la costruzione?**



# le distanze minime debbono essere rispettate anche in caso di sopralzo?

Caso pratico:

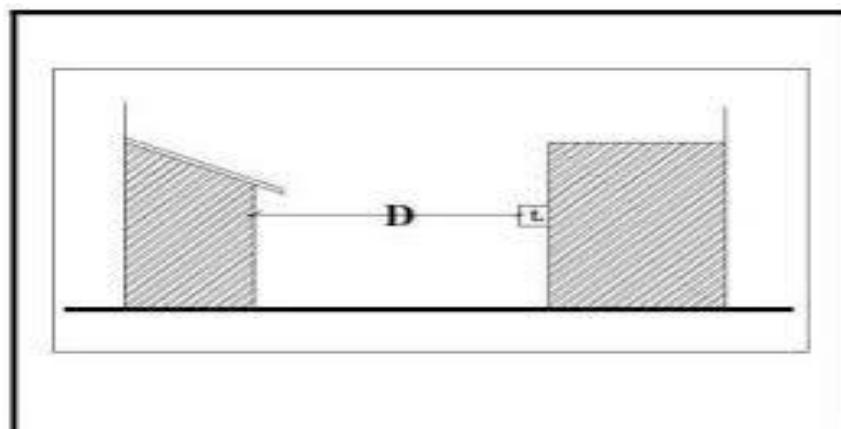
- Il tecnico ha progettato un sopralzo di oltre 3mt alla linea di colmo, senza alzare le murature all'imposta
- Può considerarsi «sopralzo»?
- Deve rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati?



# Come si computano le distanze tra fabbricati? e nell'ipotesi di pareti che non si fronteggiano?

E' stato chiarito che: "anche accettando, in linea di principio, il criterio del computo in modo *<lineare>* e non *<radiale>* della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, il D.M. cit. sottolinea che la distanza debba essere "assoluta" e prescritta "in tutti i casi". Si deve pertanto convenire che debba essere calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano (C.d.S., V, 16/2/79 N. 89) ed indipendentemente dal fatto che la parete sopraelevata si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra (Cass., II, 3/8/99 n. 8383, nonché TAR Emilia-Romagna, II, 30/3/06 n. 348)".

TAR Toscana, sez. III, n. 55/2007



# **nel computo delle distanze minime debbono essere considerate anche le autorimesse seminterrate?**

Caso pratico:

- il tecnico ha progettato una costruzione a 5mt dal confine
- e, dunque, senza considerare come «costruzione» un'autorimessa autorizzata come «interrata» nel 1993
- Ma l'autorimessa risulta edificata, in modo difforme, parzialmente fuori terra
- Il tecnico avrebbe perciò dovuto rispettare la distanza di 10mt dall'autorimessa?



# COLAZIONI ALL'ORDINE

INCONTRI PROPEDEUTICI ALLA  
PROFESSIONE DEDICATI AGLI ISCRITTI  
E ALLE ISCRITTE UNDER 35

10 Marzo | 7 Aprile | **12 Maggio** | 9 Giugno

Introduzione

**Andrea Pagani**, referente iniziativa Colazioni all'Ordine

Relatori

**geom. Giovanna Doneda e arch. Chiara Fojadelli**,

Servizio Edilizia Privata del Comune di Bergamo

INTERVENTI EDILIZI E TITOLI ABILITATIVI

**Mauro Fiorona**, Avvocato

TITOLI ABILITATIVI: LE RESPONSABILITÀ DELL'ARCHITETTO/A

**DATA** Sabato 12 Maggio 2018

**ORA** 9 - 13

**SEDE** Sede dell'Ordine

**CFP** 4



grazie per l'attenzione