

I principi dell'attività edilizia privata e delle P. A. alla luce della riforma del D. L. 25 marzo 2010 n. 40


29 ottobre 2010


Civitanova Marche – Sala Convegni “Fratini”

Avv. Manuela Giobbi

Attività edilizia libera

- Gli interventi edilizi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo sono specificamente individuati dal legislatore nell'art. 6 del d.p.r. 380/01
- Si tratta di attività edilizie:
 - sottratte all'obbligo dell'acquisizione di un titolo abilitativo,
 - che restano assoggettate al rispetto degli standard urbanistici
 - alla vigente normativa di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia
 - alle disposizioni in materia di beni culturali e del paesaggio di cui al D. lgs 42/2004 *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*

- 
- Se per le categorie indicate nell'art. 6 d.p.r. 380/01 non è previsto un procedimento di controllo puntuale, per attività edilizia libera non si deve intendere che tali opere possono essere realizzate in piena autonomia, in quanto, restano sottoposte :
 - alla vigilanza della pubblica amministrazione ai fini della valutazione dell'effettiva riconducibilità alle categorie tipizzate
 - Da tale disposizione **non** può essere tratta la sussistenza di **un principio generale di libera trasformazione del suolo.**

- 
- L'art. 6 dpr 380/01 costituisce una previsione derogatoria che non consente alcuna interpretazione estensiva
 - La sottrazione di tali categorie di opere edilizie al vincolo autorizzativo:
 - a) non esclude la possibilità di controlli di rango pubblicistico,
 - b) resta vincolata al rispetto della normativa edilizia di natura tecnica e storico artistica
 - Per tutte le attività edilizie che interessano gli edifici sottoposti alla tutela paesaggistica, storico-artistica o a qualsiasi altro vincolo, l'autorizzazione delle autorità preposte:
 - **resta obbligatoria**
 - **l'attività edificatoria** non può avere inizio in assenza di un titolo abilitativo

- 
- Art .6 T.U dell'edilizia modificato dal D.l 25 marzo 2010 n. 40 (art. 5 l. di conversione n. 73/2010)



- **L'art. 6 T.U. dell'edilizia (previgente) :**

- n. 3 interventi che potevano essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- *gli interventi di manutenzione ordinaria*
- *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*
- *le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.*

Nuovo art. 5 l. n. 73/2010 (legge di conversione):

- amplia dell'elenco degli interventi edilizi interessati,
- puntualizza i contenuti e i limiti delle fattispecie liberalizzate
- stabilisce una disciplina più analitica, specificando:
 - gli interventi per i quali non è previsto alcun adempimento (comma 1)
 - quelli per cui è richiesta una comunicazione di inizio lavori da parte del proprietario - comma 2, *lett. b), c) d) ed e)*
 - quelli che prevedono il coinvolgimento di un professionista (comma 2 lett. a)



Segue ...

- comporta una immediata operatività della disciplina
- specifica i margini di intervento del legislatore regionale che:
 - a) può **estendere** la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;
 - b) può **individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2**, per i quali e' fatto obbligo all'interessato di trasmettere la **relazione tecnica** di cui al comma 4;
 - c) può **stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4**, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma
- stabilisce una disciplina sanzionatoria speciale

Nonostante delle espressioni utilizzate dai commi 1 e 2:

- *“Sono eseguiti senza titolo edilizio” (comma 1)*
- *“Possono essere eseguiti senza titolo edilizio” (comma 2)*

ove ricorrano i casi elencati, vige il principio generale della
**obbligatorietà dell'applicazione del nuovo regime
semplificato**

effetti:

- non si applica agli interventi previsti nell'art. 6 , la disciplina che attiene ai titoli edilizi:
 - ✓ onerosità del titolo
 - ✓ controlli preventivi ai fini del rilascio del titolo abilitativo
 - ✓ sanzioni e sanatoria per la mancanza del titolo abilitativo

Tassatività degli interventi previsti nell'art. 6 (l. 73/10)

- l'esenzione dall'obbligo di munirsi di un titolo edilizio opera solo nei casi espressamente previsti;
- l'art. 6 non individua categorie generali di intervento, ma specifiche fattispecie, individuandone limiti e caratteristiche specifiche


ESEMPI:

- comma 2 lett. a) **non sono compresi tutti i casi di manutenzione straordinaria ma:**
l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne se:
 - non riguardano le parti strutturali dell'edificio
 - non comportano aumento del numero delle unità immobiliari
 - non implicano incremento dei parametri urbanistici;
- comma 1 lett. e) **non tutte le serre funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, ma solo quelle:**
 - mobili
 - stagionali
 - sprovviste di strutture in muratura

Art. 6 “attività edilizia libera”

Si presenta suddiviso in :

- interventi edilizi di cui al comma 1
- interventi edilizi di cui al comma 2



Tutti gli interventi di cui al comma 1 *lett. a), b), c), d), e)*, e quelli indicati nel comma 2 *lett. a), b), c), d), e)*, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma:

- al comma 1, richiamato dal comma 2, si precisa che sono ***fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia***

- le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, dell'efficienza energetica, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio d.lgs n. 42/04***

Interventi edilizi art. 6 comma 1 lett. a, b, c, d, e) DL 40/10 (l. 73/10)

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 3 lett. a) TU dell'edilizia)*
- 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*

..... gli interventi di manutenzione ordinaria (art. 3 comma 1 *lett. a*)

Interventi **manutenzione ordinaria**:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e in quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- Sono, invece, considerate opere di solo adeguamento quelle che non incidono nella struttura o nella morfologia dell'edificio.

Gli elementi oggetto di manutenzione ordinaria possono anche risultare diversi da quelli originari, **ma non possono essere funzionalmente differenti.**

..... Comma 1 *lett. c)* modificato :

- Tale disposizione, come modificata dall'art. 5 del d.l 40/10, esclude espressamente che possano essere ricomprese tra le attività di ricerca del sottosuolo quelle che hanno ad oggetto la **ricerca di idrocarburi**
- Le **attività geognostiche** volte alla ricerca di idrocarburi sono, quindi, **secondo la nuova disposizione, assoggettate a denuncia di inizio attività, anche se realizzate in aree esterne al centro edificato**
- Restano liberamente eseguibili tutte le opere di natura temporanea necessarie per la ricerca geognostica nel sottosuolo, ossia tese a conoscere la consistenza e le caratteristiche fisiche del suolo

Manutenzione straordinaria art. 6 comma 2 ulteriore distinzione:

- Interventi manutenzione straordinaria di cui al comma 2 *lett a)*
- Interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma 2 *lett. b), c), d), e)*

... interventi art. 6 co. 2 lett. a), b), c), d), e)

- 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 unita' 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 necessita' 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 permeabilita', ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, 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;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.


Interventi comma 2:

nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1 :

“prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare sulle norme antisismiche, di sicurezza antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, delle disposizioni di cui al codice dei beni culturali e del paesaggio d. lgs 42/04”

prima dell'inizio dei lavori, **occorre presentare**,
all'amministrazione comunale:



- 
- per gli interventi comma 2 *lett. b), c), d), e)*
 - **l'interessato** deve trasmettere all'amministrazione comunale, anche per via telematica:
 - la **comunicazione di inizio dei lavori** da parte dell'interessato,
 - le **autorizzazioni obbligatorie** ai sensi delle normative di settore

- per gli interventi di cui all'art. 6 comma 2 *lett. a)*

- l'**interessato** deve trasmettere all'amministrazione comunale, anche per via telematica:

- oltre alla **comunicazione** di inizio lavori

- una **relazione tecnica di data certa** e gli opportuni **elaborati progettuali** firmati dal **professionista abilitato**, il quale:

a) non deve avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente

b) asseveri sotto la propria **responsabilità** che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti

c) che per tali interventi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un **titolo abilitativo**

- le **autorizzazioni** e ogni **documentazione** richiesta dalle norme di settore

- i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori

Sanzioni

In caso di:

- mancata comunicazione dell'inizio dei lavori
- mancata trasmissione della relazione tecnica (commi 2,4)
 - Sanzione pecuniaria di euro 258,00
- comunicazione spontanea in corso di esecuzione dell'intervento
 - Sanzione pecuniaria ridotta di $\frac{2}{3}$

“Aggiornamento catastale”

- Per gli interventi di cui all'art. 6 comma 1 e 2:

l'interessato deve provvedere alla **presentazione degli atti di aggiornamento catastale** (dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unita' immobiliari gia' censite), nel termine di cui all'art. 34 quinquies, comma 2, lett. b) d.l. 4/06 («Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione» (comma 8) .

Certificato di prevenzione incendi

- Per le attività di cui ai commi 1 e 2:
 - per motivi di semplificazione il certificato di prevenzione incendi, ove previsto, è rilasciato in **via ordinaria con l'esame a vista**