



Carpi, 16 giugno 2010

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

COMUNICATO RELATIVO ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE MODIFICHE ALL'ART. 6, DPR 380/2001, APPORTATE DAL DL 40/2010 CON LE MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE DI CONVERSIONE N. 73/2010 PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 120 del 25 MAGGIO 2010.

In data 26 maggio 2010 sono entrate in vigore le modifiche all'art. 6 del DPR 380/2001.

Il nuovo testo del citato articolo risulta così modificato:

«Art. 6. (L) - (Attività edilizia libera). –

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- 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. 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 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.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;

b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;

c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni».

2. Dall'attuazione delle disposizioni di cui al comma 1 non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Le modifiche più rilevanti risultano senz'altro quelle apportate al comma 2 che assoggettano a semplice comunicazione opere precedentemente soggette a DIA e più precisamente le opere di cui alle lettere a), c) e in parte d).

Tra queste si evidenziano quindi le opere di manutenzione straordinaria di cui al comma 2, lettera a) per le quali alla comunicazione deve essere allegata una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara:

- preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza (non vi rientrano i vincoli di parentela) con l'impresa ne' con il committente;
- che asseveri, sotto la propria responsabilità:
 - a)..che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e
 - b)..che per gli stessi lavori da eseguire la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Si vengono così a delineare tre distinte casistiche all'interno dell'attività edilizia libera:

1. Interventi di cui all'art. 6 comma 1, lettere a), b), c), d), e), che possono essere realizzati senza alcuna comunicazione, fermo restando che in capo al privato permane la necessità di acquisire eventuali autorizzazioni o atti di assenso previsti da specifiche norme di settore.*
2. Interventi di cui all'art. 6 comma 2, lettere b), c), d), e), che possono essere realizzati previa comunicazione di inizio lavori. Anche in questo caso il privato dovrà acquisire ed allegare altre eventuali autorizzazioni o atti di assenso previsti da norme di settore.*
3. Interventi di Manutenzione Straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lettera a) che possono essere realizzati previa comunicazione alla quale deve essere allegata una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa ne' con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Anche in tale ipotesi il privato dovrà acquisire ed allegare eventuali autorizzazioni o atti di assenso previsti da norme di settore.

A tal fine l'Amministrazione Comunale ha predisposto modelli sia per le comunicazioni, di cui ai precedenti punti 2. e 3., sia per l'asseverazione del tecnico abilitato scaricabili dal sito [http://www.carpidiem.it/Servizi online/ altri servizi/ Modulistica/Edilizia Privata](http://www.carpidiem.it/Servizi%20online/altri%20servizi/Modulistica/Edilizia%20Privata)

PRIME CONSIDERAZIONI INTERPRETATIVE E INDICAZIONI OPERATIVE

1. La norma in questione è immediatamente operativa.
2. Si ritiene che la liberalizzazione degli interventi indicati sia cogente, pertanto viene esclusa qualsiasi facoltà di richiedere o presentare titoli abilitativi edilizi.
3. Essendo presupposto - e soprattutto finalità - della norma quello della semplificazione, si ritiene che per gli interventi di edilizia libera così classificati dal Regolamento Edilizio vigente (art. 9) debba rimanere in essere l'attuale possibilità di realizzazione senza la necessità di alcun tipo di comunicazione.
4. Le DIA aventi per oggetto interventi liberalizzati dalle norme in questione e presentate dal 26-05-2010 fino alla data di ricevimento della presente dovranno essere trattate come fossero comunicazioni ai sensi delle nuove disposizioni.
5. Alla comunicazione di inizio lavori non fa seguito alcun procedimento edilizio. Si ritiene pertanto, allo stato attuale e salvo diversa indicazione applicativa da parte della Regione, che non debbano esserci a carico della Amministrazione Comunale obblighi di attività di controllo di merito sul contenuto delle asseverazioni del tecnico o sulla conformità

dell'intervento da realizzare o di vigilanza sulle singole comunicazioni, ferma restando la sola verifica formale sulla completezza documentale. Talchè ne discende che non si debbano configurare responsabilità di sorta in capo all'Amministrazione per mancato controllo: responsabilità che permane in capo al privato interessato nonchè al tecnico abilitato in ordine a quanto asseverato.

REGIME SANZIONATORIO

L'art.5 Comma 7 prevede che la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 dell'art.5, comportano una sanzione di €258. Tale sanzione è ridotta di due terzi, €86, se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Le sanzioni ordinarie previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R.23/04 si applicano solo in caso di effettuazione di interventi non rientranti nell'elenco del commi 1 e 2 dell'art.5 della L.73/2010.

COSTI

La comunicazione di inizio lavori NON è soggetta a bollo e al pagamento dei diritti di segreteria.

I Tecnici del servizio Sportello Unico per l'Edilizia sono a disposizione per fornire ogni necessario chiarimento durante le ore di ricevimento (mercoledì) o telefonicamente tutti i giorni dalle 12.00 alle 13.00.

Il Responsabile
Sportello Unico per l'Edilizia
Geom. Giuseppe Scarano

* A titolo esemplificativo, si tratta di tutti quei pareri e autorizzazioni che devono rilasciare gli enti che svolgono specifici accertamenti tecnici e che sono necessariamente da acquisire prima di un intervento edilizio, come ad esempio l'assenso della Soprintendenza per interventi su immobili vincolati, l'autorizzazione paesaggistica che rilascia il Settore Ambiente previo parere della Soprintendenza, i pareri ambientali e igienico - sanitari di competenza di AUSL ed ARPA e altri pareri e autorizzazioni previsti dalle leggi specifiche.