

LA DISCIPLINA DELLA "ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA" E DELLA RELATIVA COMUNICAZIONE A SEGUITO DELLA MODIFICA DELL'ART. 6 DEL D.P.R. 380/01: INDICAZIONI APPLICATIVE

IMMEDIATA OPERATIVITÀ DELLA DISCIPLINA

Come è noto, la nuova stesura dell'art. 6 del DPR 380 del 2001 - "Attività edilizia libera" è in vigore dal 26 maggio 2010. La disposizione è stata infatti sostituita dall'art. 5 del D.L. n. 40 del 2010, convertito con modifiche dalla legge 22 maggio 2010, n. 73, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 120 del 25 maggio 2010.

Il nuovo art. 6 contiene una disciplina statale di dettaglio avente l'obiettivo della semplificazione normativa e procedurale dell'attività edilizia, cioè in una materia, il governo del territorio, a legislazione concorrente ai sensi dell'art. 117, comma 3, della Costituzione.

La prima questione da affrontare attiene, dunque, all'immediata operatività o meno della nuova disciplina sull'attività edilizia libera, in particolare in quelle regioni, come la Toscana, che sono già dotate di una normativa regionale in materia edilizia e in particolare sull'attività edilizia libera.

E' pacifico che il nuovo art. 6 trova immediata applicazione anche in Toscana, in quanto tale norma deve essere qualificata come una disciplina statale di dettaglio "cedevole". Si tratta cioè una normativa statale diretta a stabilire una nuova disciplina di dettaglio della materia, la quale prevale anche sulla legislazione regionale previgente con essa incompatibile, ma che è destinata ad operare fino dall'entrata in vigore una nuova normativa regionale di recepimento dei principi fondamentali in essa contenuti.

La tesi opposta era stata correttamente sostenuta da più parti, con riguardo al tenore letterale dell'art. 5 del decreto legge n. 40 del 2010, che faceva salva la normativa regionale più restrittiva (vedasi in proposito la comunicazione regionale del Direttore Generale Dott. Grassi del 01/04/2010). Senza soffermarci su aspetti interpretativi ormai superati alla luce della completa rielaborazione del testo normativo realizzata dalla legge di conversione, non vi possono essere più dubbi circa la volontà del legislatore statale di dare immediata operatività al nuovo art. 6: detta clausola di rinvio alla normativa regionale è stata infatti eliminata proprio con lo scopo di sottolineare che le liberalizzazioni operate costituiscono un livello minimo da assicurare su tutto il territorio nazionale. Il comma 6 del nuovo art. 6 precisa, infatti, che la legge regionale potrà (solo) estendere la disciplina dell'attività edilizia libera a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli liberalizzati dalla norma statale. La legge regionale potrà poi individuare ulteriori interventi edilizi per i quali è necessaria allegare alla comunicazione di inizio lavori una relazione tecnica corredata da elaborati progettuali; e potrà specificare e ampliare i contenuti degli elaborati progettuali richiesti, rispetto al livello "minimo" fissato dal comma 4 del nuovo art. 6.

La nuova norma statale prevale, dunque, sull'art. 79, c. 2, lett. a) e sull'art. 80 della L.R. 1 del 2005.

E' utile sottolineare che il nuovo art. 6 ha poi precisato i limiti alla potestà comunale di regolamentare la materia dell'attività edilizia libera nei propri strumenti di pianificazione.

L'art. 6 del DPR 380, nel testo originario, prevedeva la possibilità (anche) per i Comuni di limitare o condizionare i casi di attività edilizia libera, in quanto faceva salve le "più restrittive disposizioni previste...dagli strumenti urbanistici".

Questa formulazione è stata ora sostituita nel nuovo art. 6 con l'obbligo, per gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio, di essere conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Pertanto, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio di cui alla L.R. n. 1 del 2005 (piano strutturale, regolamento urbanistico, piani attuativi) possono contenere prescrizioni che regolino l'ammissibilità di detti interventi (come di qualunque altro intervento edilizio e urbanistico), ma non modificarne i requisiti e il regime giuridico i quali sono di competenza della legge statale (eventualmente integrata da quella regionale).

OBBLIGATORIETÀ DELLE PROCEDURE SEMPLIFICATE

Anche se il legislatore ha utilizzato termini letterali diversi, si ritiene che sia per gli interventi edilizi descritti dal comma 1 sia per quelli del comma 2 sia obbligatoria l'applicazione del regime semplificato descritto dal nuovo art. 6.

Secondo taluni interpreti, la norma statale parrebbe assegnare una diversa disciplina, sotto il profilo della obbligatorietà, agli interventi di edilizia libera elencati al comma 1 rispetto a quelli elencati al comma 2: infatti mentre per i primi si dice che "sono" eseguiti senza titolo, per i secondi è previsto che "possono" essere eseguiti senza titolo.

Si sottolinea tuttavia che, aldilà della incertezza lessicale del testo normativo, appare evidente la finalità della disposizione di esentare tutti gli interventi del nuovo art. 6 dal titolo edilizio (non deve essere presentata una DIA né richiesto un permesso di costruire), e la conseguente inapplicabilità del complesso delle normative statali e regionali legate al rilascio e all'esecuzione di un titolo edilizio, quali: l'onerosità del titolo, i controlli preventivi ai fini del rilascio del titolo, il sistema sanzionatorio per la mancanza del titolo edilizio.

Si consideri, poi che la norma statale è inserita in un provvedimento d'urgenza volto a incentivare l'attività edilizia anche attraverso l'eliminazione o la rilevante semplificazione delle relative procedure abilitative.

Questa immediata e obbligatoria applicazione del nuovo art. 6 comporta rilevanti effetti anche sui procedimenti edilizi in corso, non ancora efficaci alla data della sua entrata in vigore, che assumono il valore e gli effetti della comunicazione di inizio dei lavori. In altri termini le DIA presentate dal 6 maggio 2010 ed aventi per oggetto le opere di cui al nuovo art. 6 devono essere assunte quali comunicazioni di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/01

TASSATIVITA' DEGLI INTERVENTI LIBERALIZZATI

Trattandosi di una disposizione speciale, derogatoria del generale obbligo di munirsi di un titolo abilitativo edilizio prima dell'inizio lavori, il nuovo art. 6 trova applicazione nei soli casi tassativamente descritti dai commi 1 e 2. Infatti, l'eccessivo dettaglio del testo statale nella descrizione delle fattispecie liberalizzate si spiega soltanto considerando che solo gli interventi che presentino tali caratteristiche sono liberalizzati e non tutti gli altri (per esempio: sono liberalizzate solo le serre che siano funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e che siano amovibili, stagionali e prive di parti in muratura, e non "tutte le serre").

Di conseguenza, fino all'eventuale emanazione di una legge regionale che ne ampli il campo di applicazione, l'esenzione dal titolo abilitativo edilizio opera unicamente per gli interventi edilizi che presentano tutti i requisiti specificati nei citati commi 1 e 2 del nuovo art. 6 e non è applicabile, in via estensiva, ad interventi analoghi.

INTERVENTI EDILIZI COMPLETAMENTE LIBERALIZZATI (ART. 6, COMMA 1)

Gli interventi di manutenzione ordinaria (lettera a)

Si tratta dell'unica tipologia di intervento edilizio interamente liberalizzata già per effetto del testo originale dell'art. 6 del DPR 380 del 2001. Per l'individuazione dei requisiti di tali interventi si può, di conseguenza, rimandare alla definizione già stabilita dall'art. 6 del DPR 380/2001): *"interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti"*.

Rispetto alla L.R. 01/05 si registra la liberalizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria *"recanti il mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili"* che la stessa legge regionale assoggettava a DIA. Conseguentemente vengono meno le definizioni dell'art. 5, c. 2, lett a) del regolamento Edilizio (ove erano classificati come opere di manutenzione ordinaria recanti mutamento esteriore le tende parasole, le targhe da apporre sulle pareti degli edifici e la mera sostituzione delle insegne di esercizio).

Secondo la giurisprudenza, rientrano in questa categoria di intervento, a titolo esemplificativo:

- Le riparazioni, il rinnovo e la sostituzione delle finiture interne ed esterne;
- La revisione del manto di copertura e la riparazione/sostituzione dei pluviali, ferma restando la sagoma, la pendenza e le caratteristiche della copertura;
- Il ripristino delle facciate;
- Il rifacimento dei pavimenti;
- La revisione o la sostituzione degli infissi;
- La revisione degli impianti tecnologici
- Installazione e/o revisione delle tende parasole avvolgibili o retrattili

Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche (lettera b).

Rientrano in tale fattispecie *"gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio"*.

Il nuovo art. 6 non ha aggiunto elementi di novità rispetto al regime della L.R. 01/05.

Si sottolinea che gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzati indipendentemente dalla circostanza che siano funzionali alle esigenze dei disabili. Viceversa, per gli interventi ulteriori di cui all'art. 79, c.2, lett. e), è necessaria l'esigenza soggettiva del disabile.

La gamma degli interventi *"volti alla eliminazione di barriere architettoniche"* non è riconducibile ad un elenco tassativo; si può trattare, infatti, di ogni trasformazione dell'organismo edilizio che, nel caso concreto, assolva a tale finalità in ragione delle caratteristiche del manufatto e del livello di fruibilità a cui si intende giungere (visitabilità o accessibilità).

Si potrà quindi trattare, a titolo esemplificativo, di rampe a scivoli interni, per superare modesti dislivelli; ma anche della modifica dell'organizzazione degli ambienti di vita (bagno, camera, cucina) per migliorarne la fruibilità da parte del disabile; con lavori che si possono ricondurre oltre l'ambito della "manutenzione ordinaria o straordinaria", fino ad opere strutturali che risultano rilevanti anche ai fini della disciplina antisismica (per esempio la foratura di solai per l'installazione di un ascensore interno).

Opere temporanee di ricerca nel sottosuolo (lettera c).

Si tratta delle "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".

Rientrano in questa categoria tutti gli interventi finalizzati alla raccolta di elementi conoscitivi circa le caratteristiche fisiche, geologiche, geomorfologiche, del suolo, al di là della finalità perseguita (scientifica o preliminare alla pianificazione o alla progettazione di una costruzione).

Dalle ipotesi costituenti l'attività edilizia libera sono escluse esplicitamente la ricerca di idrocarburi e le attività di ricerca del sottosuolo da attuarsi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Per queste due tipologie di intervento occorre pertanto acquisire un apposito titolo abilitativo secondo la normativa vigente, ovvero la DIA "residuale" di cui all'art. 79, c. 1, lett. f), l.r. 01/05.

Rispetto al testo dell'art. 80 della L.R. 01/05 " ... che abbiano carattere geognostico, o siano ..." il legislatore statale, utilizzando la congiunzione "e", sembra aver escluso dal regime dell'attività libera le attività di ricerca nelle aree interne al centro edificato, per le quali, conseguentemente, necessita il deposito della DIA.

E' utile ricordare che per particolari opere temporanee di ricerca nel sottosuolo, quali ad esempio quelle rivolte alla ricerca di materiali di cava o torbiera è rimasta vigente e non intaccata dal nuovo art. 6 la specifica disciplina di settore (L.R. 78/98).

Movimenti terra ai fini agricoli (Lettera d).

Rientrano in tale ipotesi "i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari".

In questa tipologia vengono, dunque, inclusi tutti i movimenti di terra e le sistemazioni idraulico agrarie legate alla utilizzazione agricola e pastorale del fondo.

Sono, invece, esclusi i movimenti di terra legati ad attività di cantiere e per la realizzazione di un'opera edilizia (scavi di sbancamento, di fondazione, ecc.).

Con riguardo a questa tipologia di opere esentate dal titolo edilizio, si evidenzia che per la loro esecuzione può essere necessaria, laddove richiesta, l'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, fermo restando il rispetto, oltre che delle eventuali previsioni di piano, del regolamento forestale e degli altri regolamenti e normative di settore.

Serre mobili stagionali (Lettera e).

L'ultima categoria di interventi del comma 1 del nuovo art. 6 riguarda "le serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola".

La norma statale descrive puntualmente le caratteristiche che devono essere presenti contemporaneamente affinché la serra possa essere realizzata in assenza di titolo abilitativo. In particolare, la serra deve essere:

- a) mobile, ovvero non ancorata al suolo in modo permanente;
- b) stagionale, in quanto la sua realizzazione e utilizzazione deve essere strettamente connessa alla stagionalità delle colture, di modo che la stessa sia smontata al cessare della necessità colturale;
- c) sprovvista di struttura in muratura,

Si possono quindi realizzare senza titolo edilizio le serre per uso agricolo, costituite da strutture in metallo, legno o altri materiali, le quali abbiano comunque carattere di provvisorietà, siano facilmente smontabili ed effettivamente rimosse al raggiungimento della stagionalità.

Conseguentemente, qualora uno di detti requisiti dovesse mancare, per la realizzazione dell'intervento è necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio richiesto dalla legge.

La disciplina dell'art. 6 integra quella regionale inerente il territorio rurale. Nello specifico, il Regolamento 5/R del 9 febbraio 2007 e s.m.i., già prevede la procedura della semplice comunicazione da parte delle (sole) aziende agricole per l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche dei manufatti precari (realizzate in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra).

Gli interventi completamente liberalizzati.

Per tutti gli interventi edilizi elencati non è richiesto alcun adempimento da svolgersi da parte del soggetto interessato prima dell'inizio dei lavori, nè sono ipotizzabili controlli successivi obbligatori del Comune. Tali interventi possono essere eseguiti, infatti, non solo senza alcun titolo abilitativo edilizio (DIA o Permesso di costruire), ma anche senza la preventiva comunicazione all'amministrazione comunale.

L'linea del comma 1 e il comma 5 precisano piuttosto che (anche) tali interventi, devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) essi devono risultare conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (PRG, PS, RU, PA);
- b) i medesimi interventi devono poi osservare le altre prescrizioni previste dalle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, di cui il nuovo art.6 fornisce una elencazione, ai soli fini esemplificativi: "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"

Di conseguenza, l'inizio lavori può essere subordinato, nel caso concreto, all'acquisizione da parte del soggetto interessato degli atti autorizzativi, dei nulla-osta e degli altri atti di assenso, comunque denominati, che la legge di settore individua come presupposto per il rilascio del titolo edilizio (ora non più necessario) o per l'inizio dei lavori.

Allo stesso modo, devono essere a disposizione dell'interessato, al momento dell'inizio dei lavori gli elaborati progettuali richiesti dalle leggi di settore nonché le attestazioni e certificazioni relative agli adempimenti amministrativi che sempre le leggi di settore prescrivono prima dell'inizio dei lavori (quali: i depositi, le denunce, le comunicazioni, ecc.).

Tali atti autorizzativi e documentazioni devono essere acquisiti dagli interessati e tenuti a disposizione per le eventuali verifiche comunali nel corso dei lavori e conservati (congiuntamente ai titoli edilizi originari) per la dimostrazione della legittimità dello stato di fatto dell'edificio, ai fini dei possibili futuri interventi edilizi, degli atti di alienazione, ecc.

Così, in via esemplificativa, se l'intervento (per esempio di eliminazione delle barriere architettoniche) richiede la preventiva autorizzazione in materia di costruzioni in zone soggette a vincolo sismico, sarà obbligatorio osservare la disciplina di cui alla Regolamento Regionale n 36/R del 09/07/2009.

- c) nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, l'interessato, dopo la fine dei lavori, provvede alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, secondo quanto disposto dall'art. 34quinquies, comma 2, lettera b, del decreto-legge 10 gennaio 2006. n. 4 (convertito, con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80). Si ritiene che, nell'ambito degli interventi elencati dal comma 1, la necessità della dichiarazione di variazione delle unità immobiliari possa ricorrere soprattutto nel caso di interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che possono portare a rilevanti innovazioni dell'unità immobiliare;
- d) poiché non è prevista alcuna forma di comunicazione all'amministrazione comunale dell'inizio dei lavori, la verifica della legittimità di tali interventi è attuata dall'amministrazione comunale nell'ambito dell'esercizio dei generali poteri di vigilanza sull'attività edilizia e può comportare, se del caso, l'applicazione delle sanzioni di cui al titolo VIII della L.R. 01/05 e della disciplina di settore

OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ART. 6, COMMA 2, LETTERA A)

Requisiti degli interventi di manutenzione straordinaria liberalizzati.

La lettera a) del comma 2 del nuovo art. 6 ha stabilito che si realizzano senza alcun titolo abilitativo edilizio *"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"*.

La disposizione in esame ha una prima funzione interpretativa, in quanto chiarisce che lavori di apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non comportano un nuovo assetto dello schema distributivo, ovvero non configurano una ristrutturazione interna dell'unità immobiliare, vanno ricompresi nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 3, comma 1, lettera b), del DPR n. 380 del 2001 (*"le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso"*).

Sono, dunque, da realizzare senza la necessità della DIA gli interventi attinenti alla categoria della "manutenzione straordinaria" a condizione che siano osservati i seguenti limiti:

- a) le opere non riguardino "le parti strutturali" del manufatto edilizio (art. 6);
- b) non vi sia aumento di unità immobiliari (art. 6);
- c) non vi sia aumento dei parametri urbanistici (art. 6);
- d) non si modifichi la destinazione d'uso (art. 3);
- e) non siano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari (art. 3)

- a) Quanto al primo requisito, occorre definire se il limite debba essere inteso in termini fisici o funzionali; si tratta cioè di capire se è richiesto che l'intervento non interessi le parti strutturali o se non deve semplicemente comportare effetti sostanziali sulle strutture. In quest'ultimo caso potrebbe essere assunto come discrimine fra interventi soggetti a comunicazione ed interventi soggetti a DIA, i casi di esclusione dall'autorizzazione di cui al Regolamento 36/R del 09/07/2009. Dato che il legislatore ha utilizzato il verbo "riguardare" e non "incidere" o "modificare" si ritiene che gli interventi di manutenzione straordinaria liberalizzati non devono avere per oggetto le parti strutturali dell'edificio (quali ad esempio le fondazioni, i pilastri, i muri portanti, le travi, gli architravi, i solai, le scale e le strutture di copertura) indipendentemente dal livello di incisività dei lavori sulle stesse strutture. Pertanto nei casi di interventi di manutenzione straordinaria che interessano le

strutture dell'edificio, il titolo abilitativo rimane quello propriamente edilizio della DIA (art. 79, c. 2, lett. b), L.R. 01/05).

- b) Per il secondo limite posto dal nuovo art.6, gli interventi di manutenzione straordinaria liberalizzati non possono comportare il frazionamento dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento e dunque l'aumento del numero delle unità immobiliari. Quindi un intervento di minima entità, quale ad esempio la chiusura di una porta al fine di individuare due unità immobiliari, configura un intervento di categoria superiore alla manutenzione straordinaria (esempio restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia), che necessita del deposito della DIA.
- c) Quanto al terzo limite, relativo al non aumento dei parametri urbanistici, si ritiene che debba intendersi riferito alla modifica dei parametri quali la sagoma, l'altezza, le distanze ecc.
- d) Il quarto limite prescrive che l'intervento di manutenzione straordinaria non può comportare il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare. Si ricorda che si ha cambio di destinazione d'uso in caso di passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui all'art. 59 delle L.R. 01/2005, salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio. Pertanto la modifica dell'uso che sia accompagnata da opere edilizie che di per sé ricadrebbero nella nozione di "manutenzione straordinaria", si configura tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia", che sono esclusi dall'attività edilizia libera.
- e) In ultimo, gli interventi previsti non possono alterare i volumi e le superfici (utile o accessoria) delle singole unità immobiliari, sconfinando, in caso contrario nella ristrutturazione edilizia. Il riferimento "alle singole unità immobiliari" inibisce la fusione o il frazionamento delle stesse.

Si sottolinea infine che la manutenzione straordinaria, come definita dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 380/01 ed anche dall'art. 79, c. 2, lett. b), L.R. 01/05, non può comportare cambio di destinazione d'uso.

E' opportuna una riflessione specifica sulle recinzioni (diverse da quelle realizzate in rete metallica e pali semplicemente infissi al suolo senza opere murarie, già liberalizzate dalla giurisprudenza) e sui muri di cinta.

Il DPR 380/01 non declina specificamente tale fattispecie. La disciplina regionale, a seguito della soppressione dell'art. 4, c. 1, lett. c) della L.R. 52/99 ha ricondotto tali interventi nell'ambito della categoria residuale di cui alla lettera f) dell'art. 79 della L.R. 01/05. Occorre quindi definire se e in quale misura tali opere sono liberalizzate a seguito dell'entrata in vigore del nuovo art. 6. E' necessario distinguere fra le recinzioni ed i muri di cinta delle aree di pertinenza del patrimonio edilizio esistente e gli altri casi. Nella prima ipotesi si ritiene che la realizzazione di recinzioni e dei muri di cinta, nonché le relative opere di manutenzione, rientri nel concetto di manutenzione straordinaria di cui agli artt. 3 e 6 del D.P.R. 380/01, oggetto quindi della comunicazione di cui all'art. 6, c. 2, lett. a), mentre negli altri casi, non ricorrendo il riferimento al patrimonio edilizio esistente, tali opere rimangono nell'ambito della DIA di cui all'art. 79, c. 2, lett. f) della L.R. 01/05.

La comunicazione di inizio lavori

La realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria che presentano i requisiti sopra descritti richiede la preventiva trasmissione al Comune:

1. di una comunicazione di inizio dei lavori, sottoscritta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo;
2. di una serie di elaborati predisposti da un tecnico abilitato;
3. dell'eventuale documentazione richiesta dalla normativa di settore.

I contenuti essenziali della comunicazione di inizio lavori sono:

- i dati relativi all'interessato;
- i dati relativi all'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- l'eventuale indicazione dell'effettiva data di inizio dei lavori; in mancanza di un riferimento puntuale si assume che i lavori possono avere inizio a partire dallo stesso giorno del deposito della comunicazione ;
- la descrizione sintetica dell'intervento di manutenzione straordinaria che si intende eseguire;
- i dati identificativi dell'impresa che eseguirà i lavori, oppure, in alternativa, la comunicazione che i lavori saranno eseguiti in economia diretta.

Il nuovo art. 6 non disciplina in alcun modo il termine di validità della comunicazione, ovvero il tempo entro il quale devono essere eseguiti i lavori; è auspicabile un intervento del legislatore che precisi in modo puntuale questo aspetto. Si ritiene tuttavia che la comunicazione è sottoposta comunque al termine massimo di validità di tre anni, in quanto ciò risponde a principi generali della disciplina edilizia. Peraltra la necessità della fissazione del termine di fine lavori è indirettamente stabilita dal comma 5 del nuovo art. 6, che, ribadendo l'obbligo del tempestivo aggiornamento catastale a seguito della conclusione anche degli interventi liberalizzati, richiede la definizione del riferimento temporale da cui decorre il termine di presentazione delle dichiarazioni di mutazione nello stato dei luoghi.

Sia la legislazione statale che quella regionale impongono che per le denunce di inizio attività e per i permessi di costruire, oltre a fornire i dati identificativi dell'impresa, necessita il deposito del documento unico di regolarità

contributiva (DURC), all'inizio ed alla fine dei lavori, pena la sospensione dell'efficacia del titolo o l'inefficacia del certificato di abitabilità.

Si ritiene che per gli interventi di manutenzione straordinaria liberalizzati non sia obbligatorio il deposito del DURC per i seguenti motivi:

- a) il nuovo art. 6 non richiama espressamente tale documento, ma richiede solo i dati identificativi dell'impresa;
- b) nel previgente ordinamento, statale e regionale, erano già disciplinati gli interventi edilizi "liberi", e per tali interventi il DURC non era dovuto, stante il richiamo puntuale della normativa (art. 82 L.R. 01/05 ed art. 90, c. 9, lett. c), D. Lgs 81/08) ai titoli edilizi quali la denuncia di inizio attività ed il permesso di costruire
- c) dal comunicato ANCE n. 852 del 25 maggio 2010 risulta che in sede di conversione del D.L. 40/2010 il Governo ha accolto come raccomandazione un ordine del giorno con il quale si è impegnato a prevedere che il soggetto interessato debba allegare alla comunicazione anche il DURC: è evidente che fino a tale nuova disposizione legislativa non sussiste tale obbligo

Gli elaborati del tecnico abilitato

Nel solo caso di interventi di manutenzione straordinaria, il comma 4 del nuovo art. 6 richiede che l'interessato si avvalga di un tecnico abilitato, per il quale si stabilisce, a differenza degli ordinari processi edilizi, che non sia legato da rapporti "di dipendenza" con l'impresa che esegue i lavori e con lo stesso committente, che cioè non sia legato a tali soggetti da un rapporto di lavoro dipendente.

Non si comprende la "ratio" dei requisiti oggettivi richiesti al professionista, la norma produce i seguenti effetti:

- non sono titolati a produrre l'asseverazione i tecnici dipendenti di enti quali ad esempio le Aziende USL, che si troveranno costrette ad affidare gli incarichi a professionisti "non dipendenti", con conseguente spreco di risorse pubbliche;
- non sembrano titolati a produrre l'asseverazione i tecnici qualora siano anche i committenti

Il tecnico abilitato deve predisporre i seguenti elaborati:

- a) una relazione tecnica descrittiva dell'intervento da realizzare;
- b) gli "opportuni" elaborati progettuali, cioè gli elaborati idonei a fornire una sufficiente descrizione dell'intervento, prescritti dal Regolamento Edilizio (in linea di principio si ritiene che siano sufficienti gli elaborati grafici delle piante dello stato attuale, dello stato modificato e dello stato sovrapposto, estesi, ove necessario anche ai prospetti ed alle sezioni) ;
- c) da una dichiarazione del tecnico che inerisca:
 - o alla circostanza di non avere i rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente;
 - o all'asseverazione che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti;
- d) che le opere da eseguire corrispondono alla tipologia descritta al comma 2, lettera a), del nuovo art. 6 del DPR n. 380 del 2001.

A titolo esemplificativo si ricorda che può sussistere l'ipotesi di produrre elaborati o valutazioni specifiche, come nel caso degli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio, o siti nelle zone A del DM 1444/68, o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore dagli strumenti urbanistici comunali. In tali casi infatti l'art. 81 della L.R. 01/05 impone che gli interventi sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; necessita quindi di un apposito approfondimento progettuale che il professionista è tenuto a documentare.

Quando l'intervento di manutenzione straordinaria interessa la copertura degli edifici, l'art. 82 della L.R. 01/05 impone che siano adottate le misure idonee per la prevenzione della cadute dall'alto; in questo caso il progettista deve produrre anche i relativi elaborati progettuali

Documentazione richiesta dalla normativa di settore

Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegati gli atti autorizzativi, i nulla osta e gli altri atti di assenso, comunque denominati che la legge di settore individua come presupposto per il rilascio del titolo edilizio (ora non più necessario) o per l'inizio dei lavori.

Allo stesso modo, devono essere allegati alla comunicazione di inizio dei lavori gli elaborati progettuali nonché le attestazioni e certificazioni relative agli adempimenti amministrativi che sempre le leggi di settore prescrivono prima dell'inizio dei lavori (quali: i depositi, le denunce, le comunicazioni, ecc.).

Verifiche comunali a seguito della comunicazione di inizio dei lavori

Il nuovo art.6 non prescrive espressamente che l'amministrazione comunale debba provvedere al controllo degli interventi di manutenzione straordinaria né assentire alla realizzazione degli stessi. Anche per tali interventi, al pari di

quelli di cui al comma 1 non si attiva alcun procedimento, non sussiste l'obbligo per il Comune della verifica di congruità e di completezza formale della comunicazione, né, tantomeno è prevista l'ipotesi della richiesta di integrazione documentale

La circostanza che, al pari delle DIA, le comunicazioni di inizio lavori per opere di manutenzione straordinaria sono corredate delle asseverazioni di un professionista, dovrebbe garantire la correttezza formale e sostanziale delle comunicazioni. E' innegabile però che la complessità delle norme che incidono sull'attività edilizia talvolta produce dubbi e incertezze anche per gli interventi minori, pertanto, al fine di garantire la correttezza dell'azione amministrativa e per evitare inevitabili contestazioni e contenziosi, è opportuno che lo sportello comunale, al momento della ricezione della comunicazione, ancorchè in via speditiva, effetti comunque sulla base delle indicazioni fornite sulla comunicazione, una verifica preliminare circa: la completezza formale e la corrispondenza tra l'intervento proposto e la categoria al quale è stato associato.

Analogamente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio in materia di controlli sull'attività edilizia, l'amministrazione comunale può eseguire controlli a campione circa la regolarità formale e sostanziale della comunicazione e la verifica di rispondenza al progetto dei lavori eseguiti o in corso di esecuzione.

E' opportuno che il legislatore regionale integri l'art. 6 del DPR 380/01, precisando i passaggi procedurali non previsti dalla norma statale, in caso di incompletezza della comunicazione, o di mancanza degli atti di assenso ecc. Nel frattempo si ritiene di adottare i seguenti comportamenti:

- a) nel caso venga accertata la carenza degli elaborati progettuali, analogamente a quanto disposto dall'art. 137 della L.R. 01/2005 la comunicazione, al pari della DIA è efficace e costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori; pertanto può essere richiesta all'interessato l'integrazione documentale, assegnando un termine entro il quale regolarizzare la comunicazione;
- b) l'accertamento della mancanza di un'autorizzazione o altro atto di assenso richiesto dalla normativa di settore quale presupposto necessario all'inizio dei lavori non può dar luogo solo all'eventuale integrazione documentale, ma comporta anche l'irrogazione della sanzione di € 258 di cui al comma 7, se è già stato dato avvio ai lavori, oltre l'eventuale sospensione dei lavori e l'adozione dei provvedimenti, cautelari o definitivi, ove previsti dalla normativa di settore che risulti non rispettata;
- c) nel caso in cui sia accertata la mancata corrispondenza tra l'intervento intrapreso e la fattispecie descritta al comma 2, lettera a), del nuovo art.6, il comune ordina la sospensione dei lavori, in quanto le opere realizzate, non rientrando tra i casi di interventi edilizi liberalizzati, si configurano, ai sensi della L.R. 01/2005 come eseguite in assenza del prescritto titolo edilizio, soggette quindi alle sanzioni di cui al titolo VIII della medesima L.R. 01/2005

ALTRI INTERVENTI EDILIZI LIBERALIZZATI (ART. 6, C. 2 LETTERE DA B) AD E)

Opere temporanee (lettera b)

Ai sensi del comma 2, lettera b), sono oggetto di liberalizzazione *"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"*,

La nuova definizione del legislatore sembra che abbia introdotto un nuovo titolo giuridico residuale rispetto alle disposizioni dell'art. 3, c.1, lett. e5) del D.P.R. 380/01 e, in relazione alla disciplina regionale, rispetto all'art. 78, c. 1, lett. b) della L.R. 01/05. In altri termini ha introdotto la disposizione secondo cui le trasformazioni contenute entro il termine di 90 giorni non sono più soggette al permesso di costruire. In definitiva sembrano rientrare in questa tipologia di opere anche l'installazione di manufatti leggeri, prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni o ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, qualora soddisfino esigenze meramente temporanee, puntualmente motivate e comunque non superiori a 90 giorni.

Rimane tuttavia il problema di raccordo con la disciplina degli strumenti urbanistici comunali, in quanto sia il vigente PRG che il Regolamento Urbanistico adottato non regolano la materia delle cd "strutture temporanee". In via estensiva, fino all'eventuale adeguamento puntuale del R.U., si può ritenere che le opere temporanee della lettera b) sono sempre ammissibili rispetto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto comunque del Regolamento Edilizio e di Igiene e della disciplina di settore. L'unico vincolo posto dalla norma è quindi dato dal limite temporale di permanenza del manufatto.

Per questa tipologia di interventi non si può stilare un elenco esaustivo: vi possono infatti appartenere tutti i manufatti che sono necessari per soddisfare le più svariate esigenze per un periodo di tempo limitato (meno di 90 giorni): ad esempio depositi temporanei, coperture per la fruizione di spazi aperti (sia privati che pubblici) per lo spettacolo, esposizioni ecc.

Si ritiene che tale classe di opere possa essere utilizzata, in particolare, in occasione di "feste" e "fiere" all'aperto (organizzate da gruppi sportivi, forze politiche, associazioni) oppure da esercenti di attività ricettive o di ristorazione, ecc.

E' di tutta evidenza che le esigenze contingenti e temporanee vengono meno in caso di riproposizione sistematica o con cadenza stagionale dei manufatti; in tali casi le trasformazioni sono soggette al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 78 della L.R. 01/2005..

Per consentire le attività di controllo comunale è tuttavia assolutamente indispensabile, pena la nullità della comunicazione (e quindi l'assoggettabilità alle sanzioni del titolo VIII della L.R. 01/05), che la comunicazione sia corredata della documentazione comprovante le obiettive esigenze contingenti e temporanee e sia precisata la data di rimozione dei manufatti, comunque non superiore a 90 giorni dal deposito della comunicazione stessa. E' inoltre necessario, proprio al fine di garantire la temporaneità della trasformazione, che sia trasmessa immediata comunicazione al Comune attestante l'avvenuta rimozione delle opere. In sede di prima applicazione l'Ufficio Edilizia effettuerà sistematiche e puntuali verifiche mediante sopralluoghi.

Opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni (lettera c)

Si tratta delle "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".

In fase di conversione del DL n. 40 del 2010, la lettera c) del comma 2 ha visto ampliare sensibilmente la casistica delle opere in essa previste: nel testo del decreto legge vi erano descritti infatti solo la pavimentazione e le opere di finitura degli spazi esterni, per una superficie massima costituita dall'eventuale indice di permeabilità stabilito dagli strumenti urbanistici.

Nella legge di conversione sono state aggiunte altre tipologie di opere, purché funzionali alle medesime opere di pavimentazione e finitura degli spazi esterni e collocate al di sotto delle stesse: le intercapedini interamente interrati e non accessibili, le vasche di raccolta delle acque e i locali tombati. Si tratta dunque degli spazi, prevalentemente a servizio di impianti, quali: i condotti per l'alloggiamento di canalizzazioni interrati per fluidi, (ad esempio in stabilimenti industriali); le trincee perimetrali di fabbricati, anche esistenti, vuote, per isolare dall'umidità del terreno o per coibentazione; i locali sotterranei o a filo terreno, ove alloggiare parti di impianti (ad esempio piattaforme di pesatura per veicoli); i pozzetti per pompe di sollevamento, per gruppi di riduzione della pressione del gas, e simili; condotte fognarie, pozzetti, fosse, sottoservizi a servizio degli immobili e realizzati nelle loro aree di pertinenza.

In sintesi, ci si riferisce a volumi ad uso tecnologico, non accessibili se non per la manutenzione, privi di aperture per l'illuminazione, ma con eventuali fori di aerazione per ricircolo dell'aria, di dimensioni non rilevanti e non suscettibili di altra utilizzazione.

Anche le vasche di raccolta delle acque sono liberalizzate se connesse alle opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni e dunque nel caso in cui siano funzionali al riutilizzo dell'acqua piovana, ivi raccolta.

Pannelli solari, fotovoltaici e termici (lettera d)

Sono elencati alla lettera d) del comma 2 del nuovo art. 6 "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".

Anche per questa tipologia di infrastrutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono previste alcune specifiche che limitano l'applicabilità del regime di liberalizzazione: gli impianti in oggetto devono, infatti, rispettare le seguenti caratteristiche: non avere serbatoio di accumulo esterno, essere realizzate al di fuori dei centri storici e degli insediamenti storici del territorio rurale classificati come zone A, in riferimento al D.M. 1444/68.

Si ricorda che l'art. 11 del D.Lgs. n. 115 del 2008 ha già liberalizzato alcuni interventi di incremento dell'efficienza energetica, tra cui "gli impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi". Per tali impianti non è prescritto che siano a servizio degli edifici, pertanto non è obbligatorio il regime di scambio sul posto.

Si registra infine l'ennesimo intervento legislativo in materia di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili: il D.M. del 10 settembre 2010 (pubblicato in G.U. Del 18/09/2010, in vigore dal 3 ottobre 2010) ridefinisce ancora una volta le tipologie degli impianti, i limiti di potenza ed i relativi titoli abilitanti.

Il Decreto precisa che la locuzione "installazione di pannelli solari fotovoltaici a servizio degli edifici" dell'art. 6 del DPR 380/01 è riferita agli interventi in cui gli impianti sono realizzati su edifici esistenti o su loro pertinenze ed hanno una capacità di generazione compatibile con il regime dello scambio sul posto.

Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree pertinenziali (lettera e)

L'ultima tipologia di interventi, liberalizzati ai sensi del comma 2 del nuovo art. 6, è costituita da "le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici".

Per fornire una definizione più circostanziata di tali interventi occorre porre attenzione al termine "area" utilizzato dal legislatore, che richiama il concetto di spazio aperto. Si ritiene, quindi, che la natura di questi interventi sia quella dei "campi da gioco" (calcio, pallacanestro, pallavolo e simili), purché gli stessi siano realizzati con semplici sistemazioni

di suolo e non attrezzati con elementi che comportano trasformazioni permanenti (ad esempio impianto di illuminazione). E' richiesto anche che l'utilizzo di tali aree non sia oggetto di un'attività di impresa finalizzata alla produzione di reddito. Vi rientrano, quindi, sia le aree di uso privato sia quelle dei circoli e di altre attività senza fini di lucro. Si esclude invece che possano rientrare in questa tipologia le piscine, le quali presuppongono rilevanti e permanenti opere di trasformazione del suolo che incidono sulle risorse essenziali del territorio (aria, acqua, suolo, paesaggio ecc).

L'altra gamma di interventi previsti della stessa lettera e) del nuovo art. 6 riguarda gli "elementi di arredo" di spazi esterni (giardini, cortili, corti interne, ecc.).

Si ritiene che la funzione richiesta, di "arredo" dell'area pertinenziale, presupponga tre requisiti:

- gli elementi di arredo devono essere posizionati nell'ambito dell'area di pertinenza degli edifici di riferimento;
- gli elementi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, o dotati delle minime opere di ancoraggio al terreno o agli edifici, in modo da non comportare alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi;
- per forma e consistenza devono porsi in una logica di complementarietà ed accessorietà, rispetto al bene di cui ne costituiscono arredo.

A titolo esemplificativo rientrano tra gli interventi liberalizzati, sempre nel rispetto delle prescrizioni e dei limiti posti dal Regolamento Urbanistico: i pergolati (limitatamente a quelli costituiti da strutture leggere quali legno o metallo), i gazebo, i barbecue e i forni in muratura, il manufatto esterno del pozzo, le fontane e gli altri manufatti con analoghe caratteristiche.

Non rientra nella categoria di arredo delle aree pertinenziali degli edifici l'installazione delle "cassette" in legno (o altro materiale leggero), ancorchè semplicemente appoggiate al suolo, in quanto non soddisfano il requisito di arredo, essendo invece finalizzate alle funzioni di deposito (attrezzi, legna ecc.)

La comunicazione di inizio dei lavori

In un'ottica di progressiva semplificazione degli adempimenti richiesti, il nuovo art. 6 prescrive, per gli interventi edilizi di cui al comma 2 (ad esclusione della manutenzione straordinaria), la presentazione al Comune di una comunicazione di inizio dei lavori, e non richiede rapporto professionale di un tecnico abilitato, che curi la predisposizione della documentazione tecnica relativa all'intervento da presentare all'amministrazione comunale.

Pertanto, per la realizzazione degli interventi edilizi di cui alle lettere da b) ad e) del comma 2 occorre la preventiva trasmissione al Comune:

- di una comunicazione di inizio dei lavori, sottoscritta dal proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento o da altro soggetto avente titolo;
- dell'eventuale documentazione richiesta dalla normativa di settore.

La comunicazione presenta contenuti analoghi a quelli esaminati in precedenza: i dati relativi all'interessato; i dati relativi all'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento; la data di inizio dei lavori (in carenza di indicazione specifica è da intendersi quella del deposito della comunicazione), l'indicazione della tipologia dell'intervento edilizio con la descrizione sintetica delle opere che si intende eseguire.

Per questi tipi di intervento non è necessario fornire i dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori, in quanto il comma 3 prescrive tale obbligo solo rispetto agli interventi di manutenzione straordinaria

Poiché alla comunicazione di inizio dei lavori non è allegato alcun elaborato progettuale predisposto dal tecnico abilitato, la comunicazione, sottoscritta dal (solo) soggetto interessato, dovrà contenere anche le eventuali dichiarazioni richieste dalla normativa di settore e che di norma confluiscono nell'asseverazione del progettista architettonico dell'intervento.

Anche in questo caso, alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegati gli atti autorizzativi, i nulla osta e gli altri atti di assenso, comunque denominati, che la legge di settore individua come presupposto per il rilascio del titolo edilizio (ora non più necessario) o per l'inizio dei lavori.

Allo stesso modo, devono essere allegati alla comunicazione di inizio dei lavori gli elaborati progettuali nonchè le attestazioni e certificazioni relative agli adempimenti amministrativi che sempre le leggi di settore prescrivono prima dell'inizio dei lavori (quali: i depositi, le denunce, le comunicazioni, ecc.).

Come già evidenziato si ritiene che la comunicazione è sottoposta comunque al termine massimo di validità di tre anni.

Verifiche comunali a seguito delle comunicazioni di inizio dei lavori

E' già stata evidenziata la circostanza che per le comunicazioni relative alle attività liberalizzate non si attiva alcun procedimento, che non sussiste l'obbligo per il Comune della verifica di congruità e di completezza formale della comunicazione, né, tantomeno è prevista l'ipotesi della richiesta di integrazione documentale.

Per gli interventi di cui al comma 2 diversi dalla manutenzione straordinaria non è dovuta l'asseverazione di un tecnico abilitato, fermo restando comunque il principio del rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del rispetto delle norme di settore. Al fine di scongiurare inevitabili contestazioni e contenziosi, è opportuno che lo sportello

comunale, al momento della ricezione della comunicazione, ancorchè in via speditiva, effettui comunque sulla base delle indicazioni fornite sulla comunicazione, una verifica preliminare circa: la completezza formale e la corrispondenza tra l'intervento proposto e la categoria al quale è stato associato.

Se la verifica speditiva non ha esito positivo, l'interessato viene invitato a produrre in un secondo momento la comunicazione, opportunamente adeguata o completata.

ULTERIORI INTERVENTI LIBERALIZZATI IN FORZA DI ALTRE LEGGI

Si coglie l'occasione per effettuare una ricognizione, probabilmente non esaustiva, di ulteriori interventi edilizi già liberalizzati da altre fonti normative. Sono infatti eseguibili previa comunicazione i seguenti interventi:

- Serre temporanee o con copertura stagionale e manufatti precari (Regolamento di attuazione n. 5/R della L.R. 01/05)
- Recinzioni realizzate in rete metallica e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie (Giurisprudenza)
- Modifiche della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, salvo che il titolo non sia prescritto dal piano delle funzioni (Art. 58 L.R. 01/05)
- Installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a mt. 1,50 e diametro non superiore a 1 mt., nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso (art. 11, c. 3, D. Lgs 115/2008);
- Modifiche degli oleodotti esistenti tali da non costituire una nuova opera (Regolamento di cui all'art. 39 L.R. 39/05);
- Modifiche degli impianti di lavorazione o di stoccaggio di oli minerali di capacità superiore a 25 mc, (Regolamento di cui all'art. 39 L.R. 39/05);
- Installazione di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a mq 20 (art. 17 L.R. 39/05);
- Installazione di pannelli solari termici per applicazioni nel settore florovivaistico (art. 17 L.R. 39/05);
- Installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale non superiore a 5 kW (art. 17 L.R. 39/05);
- Installazione di impianti eolici di potenza non superiore a 5 kW ... (art. 17 L.R. 39/05);
- Installazione di impianti di microgenerazione a gas naturale fino a 3 megawatt termici (art. 17 L.R. 39/05);
- Installazione di impianti di produzione energetica alimentati a biomassa fino a 0,5 megawatt termici ... (art. 17 L.R. 39/05);
- Le modifiche e le manutenzioni degli impianti di cui all'art. 11 (interventi soggetti ad autorizzazione unica), 13, 15 (utilizzo diretto del calore geotermico mediante pompe di calore soggetto ad autorizzazione unica), e 16 c.3 (interventi soggetti a DIA). (art. 17 L.R. 01/2005)
- Installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti (GPL) di capacità complessiva non superiore a mc 13 (art. 17 D. Lgs 128/2006)

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Quanto al rapporto tra l'attività edilizia libera e le varianti in corso d'opera, occorre distinguere tra le seguenti ipotesi:

- a) di varianti riconducibili ad opere di attività edilizia libera da realizzarsi nel corso dei lavori attuativi di un titolo abilitativo edilizio (DIA o permesso di costruire);
- b) di attività edilizia libera da realizzarsi nel corso di lavori per i quali sia stata preventivamente presentata comunicazione di inizio dei lavori, ai sensi del comma 1 del nuovo art. 6;
- c) di attività edilizia libera da realizzarsi nel corso di lavori per i quali sia stata preventivamente presentata comunicazione di inizio dei lavori, ai sensi del comma 2 del nuovo art. 6;
- d) di attività edilizia libera per interventi ulteriori di cui al comma 2, da realizzarsi nel corso di lavori per i quali sia stata preventivamente presentata comunicazione di inizio dei lavori, ai sensi del comma 2 del nuovo art. 6

La L.R. n. 1 del 2005 dispone che preventivamente all'esecuzione di eventuali varianti rispetto al progetto originario, occorre munirsi di un nuovo titolo abilitativo (variante a DIA con nuova DIA e variante al permesso di costruire con nuovo permesso di costruire o con DIA nei casi fissati dalla legge).

Tale principio generale è derogato se ricorrono i casi di cui all'art. 83, c. 12 (ovvero edificio non vincolato storicamente, variazioni conformi agli strumenti urbanistici, che non incrementino i volumi, non modificano la sagoma e non comportano innovazioni incidenti sui parametri urbanistici e sugli standard). In tale ipotesi è infatti dovuto (sia per le

DIA che per i permessi di costruire) l'obbligo del deposito dell'opera così come effettivamente realizzata, entro il termine di validità del titolo abilitativo.

L'impianto normativo della L.R. n. 1 del 2005 in materia dei titoli quali la DIA ed il permesso di costruire non è certo mutato a seguito della modifica dell'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Ciò premesso si ritiene che le quattro ipotesi siano così disciplinate:

- a) Se si apportano varianti ad una DIA o ad un permesso di costruire, ancorchè in astratto le opere di variante siano riconducibili agli interventi di cui al comma 2 del nuovo art. 6, di fatto si apportano varianti al titolo edilizio originario (es. ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, restauro ecc), per cui necessita il titolo di variante prescritto dalla L.R. 01/2005. Normalmente tali modifiche si concretizzano con i casi per i quali è dovuto il deposito di cui all'art. 83, c. 12, della L.R. n. 1 del 2005, posto che le opere di cui ai commi 1 e 2 del nuovo art. 6, non dovrebbero modificare la sagoma degli edifici, non apportare incrementi volumetrici e non modificare i parametri e gli standard;
- b) Il comma 1 del nuovo art. 6 elenca gli interventi completamente liberalizzati, cioè sottratti per il profilo edilizio ad ogni adempimento da parte del privato e a qualsiasi controllo preliminare all'inizio dei lavori. E' di tutta evidenza che se non è dovuta la comunicazione di inizio dei lavori, tantomeno non è dovuta la comunicazione di eventuali varianti apportate al progetto originario, ancorché in precedenza si sia provveduto a comunicare al Comune l'avvio dei lavori;
- c) Per quanto riguarda invece il caso di varianti in corso d'opera da apportare agli interventi di cui al comma 2 del nuovo art. 6, in analogia con i disposti di cui all'art. 83, c. 12, L.R. 01/2005, si ritiene che sia necessario integrare la comunicazione originaria con il deposito del progetto dell'opera come effettivamente realizzata. Se la comunicazione originaria è relativa ad opere di manutenzione straordinaria, il deposito finale deve essere corredato dall'asseverazione del progettista di cui al comma 4 del nuovo art. 6;
- d) Qualora nel corso della realizzazione dei lavori di cui al comma 2, si intenda attuare variazioni riconducibili a diverse fattispecie del medesimo comma (per esempio realizzare un impianto di pannelli solari nel corso dei lavori di manutenzione straordinaria), occorre presentare all'amministrazione comunale una comunicazione di inizio lavori, integrativa di quella originaria, in quanto si pone in essere un nuovo tipo di intervento. La mancata nuova comunicazione di inizio lavori comporta l'applicazione della sanzione di cui al comma 7 del nuovo art. 6

L'AGGIORNAMENTO CATASTALE A SEGUITO DELLA CONCLUSIONE DEGLI INTERVENTI (COMMA 5)

Il comma 5 del nuovo art. 6 ha il duplice obiettivo di ribadire che anche per gli interventi elencati nei commi 1 e 2 ricorre l'obbligo della dichiarazione di aggiornamento catastale, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe (catastale), e che detto obbligo debba essere assolto entro il termine di trenta giorni dalla conclusione dei lavori.

L'art. 34-quinquies, comma 2, lettera b), del D.L. n. 4 del 2006 (convertito con modifiche dalla legge n. 80 del 2006), richiamato dal citato comma 5 del nuovo art. 6, prevede infatti che le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite devono essere presentate agli uffici provinciali dell' Agenzia del Territorio entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate. Secondo quanto precisato nella circolare dell' Agenzia del territorio n. 3 dell'11 aprile 2006, tale mutamento decorre dal momento di ultimazione dei lavori che hanno comportato la variazione dello stato dei beni.

Pertanto, la precisazione contenuta nel citato comma 5 del nuovo art. 6, che la presentazione degli atti di aggiornamento catastale debba avvenire *"nel termine di cui all' art. 34-quinquies..."* implica la necessità dell'individuazione di un termine per l'ultimazione dei lavori, attesa la rilevanza che lo stesso assume, anche nei procedimenti semplificati in esame, per assicurare l'osservanza dell'obbligo di provvedere tempestivamente all'aggiornamento catastale,

SANZIONI APPLICABILI PER GLI INTERVENTI COSTITUENTI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Sanzione pecuniaria di cui al comma 7

Ai sensi del comma 7 del nuovo art. 6, *"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"*. In tal modo, il legislatore statale ha previsto per gli interventi di cui al comma 2 una sanzione amministrativa in caso di violazione dell'obbligo di provvedere alla trasmissione al Comune della documentazione dovuta.

Per gli interventi liberalizzati di cui al comma 2 viene dunque punito con detta sanzione pecuniaria il fatto di non aver portato a conoscenza dell'amministrazione comunale l'avvio dei lavori (attraverso la presentazione della

documentazione prevista), non mettendola in condizione di svolgere le proprie funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni edilizie.

Si ritiene, pertanto, che il comma 7 sanzioni la mancata trasmissione della comunicazione di inizio dei lavori e, relativamente alla manutenzione straordinaria, la mancata trasmissione della comunicazione o la mancata trasmissione dell'asseverazione o della relazione tecnica o degli elaborati progettuali. E' evidente che la mancanza di più documenti non comporta il cumulo delle sanzioni.

La sanzione è ridotta di due terzi, venendo ad ammontare quindi a 86 Euro, nel caso in cui la documentazione obbligatoria sia presentata all'amministrazione comunale durante l'esecuzione dell'intervento edilizio (comma 7, secondo periodo). La disposizione richiede che detta comunicazione tardiva sia attuata "spontaneamente": di conseguenza non si ha diritto alla riduzione se la comunicazione tardiva avvenga dopo che vi sia stato un accertamento della violazione di tale obbligo, da parte dei soggetti competenti.

Sanzioni di cui alla L.R. n. 1 del 2005 ed al D.P.R. 380/01

In considerazione del fatto che la disciplina speciale del nuovo art. 6 ha esentato gli interventi costituenti attività edilizia libera dall'obbligo della preventiva acquisizione di un titolo abilitativo, per tutti gli interventi liberalizzati non trova applicazione la disciplina sanzionatoria di cui al titolo VIII della L.R. n. 1 del 2005, relativa all'assenza del titolo edilizio o alla difformità delle opere realizzate dallo stesso (quindi non ricorre l'istituto dell'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 01/05 qualora venga accertato che non è stata prodotta la comunicazione preventiva per l'avvenuta esecuzione di opere "liberalizzate").

In altre parole, uno dei principali effetti della liberalizzazione degli interventi elencati ai commi 1 e 2 del nuovo art. 6 è dato dalla loro esenzione dalle sanzioni amministrative e penali previste per gli interventi soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Si ricorda tuttavia che, costituendo il nuovo art. 6 una disposizione speciale che trova applicazione nei soli casi espressamente previsti dalla legge; tale esenzione ha luogo solo se ricorrono le ipotesi elencate nei commi 1 e 2 del nuovo art. 6, e ove siano rispettati tutti i requisiti previsti dalle medesime disposizioni.

Per esempio, va sanzionato un intervento edilizio che non si configuri come una manutenzione straordinaria, in quanto, in ipotesi, comporti modifiche delle destinazioni d'uso o alteri i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; ma anche un intervento di manutenzione straordinaria che riguardi le parti strutturali dell'edificio: essendo l'intervento, in entrambi i casi, soggetto a titolo edilizio, la sua attuazione in carenza dello stesso comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal DPR 380/01 e dalla L.R. n. 1 del 2005, per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio (DIA o permesso di costruire).

Allo stesso modo, trovano applicazione le sanzioni previste dal D.P.R. 380/01 e dalla L.R. n. 1 del 2005 nel caso in cui l'intervento edilizio, che rientri astrattamente nei casi liberalizzati ai sensi dei commi 1 e 2 del nuovo art. 6, sia però in contrasto con le prescrizioni degli strumenti territoriali e urbanistici (adottati ed approvati).

Sanzioni previste dalla normativa di settore

L'intervento edilizio realizzato, pur rientrando nei casi liberalizzati di cui agli elenchi dei commi 1 e 2 del nuovo art. 6, può risultare in contrasto con le norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. In tale ipotesi trovano applicazione le eventuali sanzioni penali e amministrative previste per le singole violazioni riscontrate. A tale scopo l'ufficio che accerti la violazione provvede ad informare l'amministrazione competente alla irrogazione delle sanzioni previste dalla normativa di settore, se diversa dal Comune.

Appare utile sottolineare che le sanzioni previste dalle norme di settore possono doversi cumulare o con quella prevista dal comma 7 del nuovo art. 6 (in quanto l'intervento sia stato attuato anche senza adempiere all'obbligo di comunicazione dell'inizio dei lavori), ovvero con quelle previste dalla L.R. n. 1 del 2005 (qualora l'intervento, oltre a violare la disciplina di settore, non rientri nei casi elencati dai commi 1 e 2 del nuovo art. 6).