

"ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA"

(ma anche... CON COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI E CON COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA)

L'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" rubricato "attività di edilizia libera" è stata oggetto di diverse modifiche.

EXCURUS DELLE MODIFICHE:

- **con il D.L. n. 40 del 2010** convertito in legge con modifiche con l'art. 1 comma 1 della legge 22/5/2010 n. 73, è stata operata la riscrittura dell'art. 6. Per effetto della novella, le opere definite di attività libera, sono risultate ampliate, ma è stata introdotta per talune di esse, la preventiva comunicazione di inizio lavori;
- **con il D.lgs. n. 28 del 2011** l'art. 6 è stato modificato limitatamente al comma 2 lett. d) per gli interventi di installazione pannelli solari e fotovoltaici al servizio degli edifici posti fuori dai centri storici;
- **con il D.L. n. 83 del 2012**, art. 13 bis inserito nella legge 7/8/2012 n. 134 di conversione del decreto, al comma 2 dell'art. 6, dopo la lettera e), è stata aggiunta la lettera e-bis) con la seguente categoria di opere *"le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa"*.
- **con il D.L. 69 del 2013** art. 30 "disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", noto come decreto "del fare", conv. con modifiche con la legge 9 agosto 2013 n. 98 (pubblicata sulla G.U. 194 del 20/8/2013) è **stato modificato il comma 4, dal quale è stato eliminato l'obbligo per il progettista della CIL asseverata di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente** (tale obbligo di terzietà peraltro non era e non è previsto per la SCIA e per il pdc e quindi risultava incomprensibile per la CIL). *Si richiama anche che è stato introdotto nel DPR 380/2001 l'art. 23-bis "autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione di inizio lavori" che contempla due diverse modalità di cui l'interessato può avvalersi per acquisire le autorizzazioni, pareri, atti di assenso. Premesso che per tutti gli interventi e processi dell'edilizia ogni richiesta, per qualsiasi ufficio o altra Pubblica Amministrazione va presentata esclusivamente al SUE (o al SUAP se si tratta di interventi per attività produttive), l'interessato tramite lo sportello unico può acquisire gli atti di assenso prima del deposito della CIL oppure farne richiesta contestualmente al deposito. In questo caso potrà dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione di tali atti di assenso o dell'esito favorevole della conferenza di servizi.*
- **con il D.L. 133 del 2014, noto come "sblocca Italia"**, convertito con modifiche con la L. 164 del 2014, l'art. 6 del DPR 380/2001 è stato modificato in 7 commi.

Al comma 1 lett. a) manutenzione ordinaria, sono stati aggiunti gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

Al comma 2 lett. a) è stato eliminato il divieto di aumentare il numero delle unità immobiliari. Ora la manutenzione straordinaria con comunicazione di inizio lavori asseverata può realizzare il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari.

Alla lett. e-bis, per gli interventi sui fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa è stata aggiunta la precisazione che le opere interne non devono riguardare le parti strutturali.

Il comma 4 è stato sostituito e, nella nuova formulazione stabilisce che il tecnico abilitato deve asseverare sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia di sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Il comma 5 sostituito, stabilisce che la comunicazione di inizio lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine lavori, è valida per l'aggiornamento catastale ed è dallo Sportello Unico tempestivamente comunicata all'Agenzia delle Entrate. Tale nuova previsione tuttavia, appare di difficile applicazione fino a quando non saranno modificate le procedure di presentazione delle dichiarazioni per l'iscrizione o l'aggiornamento catastale e gli elaborati richiesti dal catasto stesso.

L'adempimento che la legge pone in capo al Comune, potrebbe quindi essere una duplicazione di quello che comunque dovrà continuare a fare il privato per seguire le procedure dell'Agenzia delle Entrate, fino alla loro modificazione.

La modifica al comma 6, eleva la sanzione per la mancata comunicazione di inizio lavori asseverata da € 258 ad € 1000,00. Permane la riduzione di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente

quando l'intervento è in corso di esecuzione. Viene rimesso alle Regioni l'individuazione con legge delle modalità di effettuare i controlli.

Viene eliminata la possibilità riconosciuta alle Regioni a statuto ordinario dalla formulazione precedente del comma 6, di stabilire per opere soggette a mera comunicazione l'obbligo di presentare la relazione tecnica e di stabilire per la relazione tecnica ulteriori contenuti rispetto a quelli previsti dalla legge.

L'ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA E CON COMUNICAZIONE A REGIME DOPO LO SBLOCCA ITALIA

Conseguentemente alle riforme di cui si è fatto l'exkursus, benché l'art. 6 del TUE continui ad essere rubricato "attività edilizia libera", dal 2010 il titolo risulta improprio, in quanto sono state ampliate le attività ricomprese nell'articolo in questione ed è stata, per talune di esse, introdotto l'obbligo della preventiva comunicazione di inizio lavori.

L'attività indicata di edilizia libera, risulta invero così ripartita:

- *attività edilizia totalmente libera* relativa ad interventi per i quali non è prevista alcuna comunicazione (art. 6 comma 1)
- *attività edilizia libera previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori* con elaborati tecnici e asseverazione (art. 6 comma 2 lett. a - lett. e-bis);
- *attività edilizia libera previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori senza elaborati ed asseverazione* (art. 6 comma 2 lett. b - c - d - e).

Sono esentate da ogni adempimento formale (fatte salve le normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia e le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali) le tipologie di interventi elencate al comma 1 dell'art. 6; mentre per le tipologie di opere di cui al comma 2 lett. b) c) d) e) sono soggette alla preventiva comunicazione di inizio lavori senza elaborati tecnici, quelle della lett. a) ed e-bis) richiedono che alla comunicazione di inizio lavori siano allegati gli elaborati progettuali e la relazione asseverata a firma di tecnico abilitato.

Essendo l'edilizia materia della legislazione concorrente, la disciplina statale di dettaglio, si applica fino a quando le Regioni non avranno assunto una propria normativa regionale di recepimento, la quale potrà operare ulteriori semplificazioni estendendo la disciplina di cui all'art. 6 ad ulteriori interventi edilizi rispetto a quelli previsti ai commi 1 e 2.

A seguito dell'ultima modifica intervenuta con il D.L. 133 del 2014 convertito con modifiche nella L. 164 del 2014 "c.d. sblocca Italia", con la comunicazione di inizio lavori asseverata possono essere effettuate:

- opere di manutenzione straordinaria che non riguardino parti strutturali, che possono anche consistere nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.
- modifiche interne dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa a condizione che gli interventi non riguardino le parti strutturali e che siano compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia.

Per le predette due tipologie di opere la comunicazione di inizio lavori deve essere corredata dall'elaborato progettuale e dalla asseverazione a firma di un tecnico abilitato il quale attesti 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 e che non sono interessati le parti strutturali dell'edificio. Dovrà attestare inoltre che le opere non riguardano le parti strutturali dell'edificio.

La comunicazione deve inoltre contenere i dati identificativi dell'impresa incaricata di effettuare i lavori.

Ai sensi dell'art. 17, comma 4 del TUE oggi vigente, gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), se comportano aumento di carico urbanistico, corrispondono il contributo di costruzione commisurato alle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

Lo schema riportato a chiusura del presente inquadramento, al quale si rinvia, riporta gli interventi di cui all'art. 6, commi 1 e 2 del TUE.

LA MODULISTICA UNIFICATA E SEMPLIFICATA

Con l'accordo Italia Semplice siglato il 12 giugno 2014 tra Governo, Regioni, Province autonome e ANCI, sono stati approvati i moduli unici per la SCIA in edilizia ed il permesso di costruire.

In seguito, il 18 dicembre 2014 la Conferenza Unificata ha approvato il modulo unico semplificato per la comunicazioni di inizio lavori (CIL) e quello per la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) da utilizzare per quegli interventi "di edilizia libera".

Il **Decreto Legge 24/06/2014 n. 90**, noto come legge di riforma della pubblica amministrazione, ha poi rafforzato l'impegno già siglato nell'accordo del 12 giugno di adozione della modulistica unificata.

L'art. 24 (Agenda della semplificazione amministrativa e moduli standard), comma 3, recita: *"Il Governo, le regioni e gli enti locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per adottare, tenendo conto delle specifiche normative regionali, una modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione alle pubbliche amministrazioni regionali e agli enti locali di istanze, dichiarazioni e segnalazioni con riferimento all'edilizia e all'avvio di attività produttive. Le pubbliche amministrazioni regionali e locali utilizzano i moduli unificati e standardizzati nei termini fissati con i suddetti accordi o intese"*.

Al comma 2 l'art. 24 indica che, entro il termine di 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto legge (e dunque entro il 21 dicembre 2014), le amministrazioni statali, ove non abbiano già provveduto, devono adottare sentita la conferenza unificata, la modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione di istanze, dichiarazioni e segnalazioni da parte dei cittadini e delle imprese.

L'obbligo dunque dell'adozione della modulistica unificata è sancito dalla legge.

Ai sensi dall'articolo 24, comma 4, decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, i moduli unificati e standardizzati adottati previa intesa in Conferenza costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

I moduli unici dell'edilizia devono sostituire la modulistica che gli oltre ottomila Comuni italiani hanno adottato in proprio, così da portarla ad uniformità e semplificazione con l'obiettivo di agevolare cittadini e professionisti, di assicurare maggiore trasparenza ed infine di promuovere l'informatizzazione delle procedure.

Poiché la disciplina dell'edilizia è materia della legislazione concorrente Stato/Regioni, gli accordi rimettono alle Regioni ove necessario, di adeguare i contenuti dei quadri informativi dei moduli alla specificità della normativa regionale, utilizzando i quadri e le informazioni individuati come variabili.

Il modulo unico per la comunicazione di inizio lavori (CIL) e quello per la comunicazione inizio lavori asseverata, contengono una parte invariabile e delle parti che invece le Regioni possono modificare o integrare entro 60 giorni dall'adozione dell'accordo.

In attuazione degli Accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali del 12 giugno 2014 e del 18 dicembre 2014, la Regione Basilicata con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1349 del 07/11/2014 (pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 01/12/2014) e con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 140 del 10/02/2015 (pubblicata sul B.U.R. n. 8 del 20/02/2015) e con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1350 del 20/10/2015 (pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 01/11/2015) ha adottato i moduli unificati e semplificati per la presentazione dell'istanza del permesso di costruire (PdC), della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), della comunicazione di inizio lavori (CIL), della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e della Denuncia di Inizio Attività (DIA).

<http://www.regione.basilicata.it/giunta/site/giunta/department.jsp?dep=100050&area=2992547&lev=0>

Disciplina dell'art. 6 "attività edilizia libera" del D.P.R. n. 380/2001 e succ. modif.		
Art. 6, comma 1	Art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e)	Art. 6, comma 2, lett. a), e-bis)
<u>NESSUNA COMUNICAZIONE (*)</u> <u>COMUNICAZIONE M.O. art.5 R.E.</u>	<u>COMUNICAZIONE</u> <u>(*) (**)</u>	<u>COMUNICAZIONE CON</u> <u>ELABORATO DI PROGETTO</u> <u>E ASSEVERAZIONE</u> <u>(*) (***)</u>
a) interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW	b) 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;	a) 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.
b) 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) 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;	e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa
c) 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) pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;	
d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;	e) aree ludiche senza fini di lucro e elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.	
e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.		

(*) Per tutte le tipologie di intervento:

- 1) sono fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- 2) sono fatte salve le prescrizioni e il rispetto di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, disposizioni contenute nel D.Lgs. n.42/2004;
- 3) gli atti di assenso eventualmente necessari ai sensi delle norme di settore di cui al punto precedente, vanno acquisiti tramite lo sportello unico prima di effettuare i lavori e dovranno essere tenuti presso il cantiere in corso d'opera per eventuali controlli da parte delle autorità preposte.

() Obbligo della sola Comunicazione di inizio lavori.** Il Comune non può richiedere elaborati o relazioni asseverate, in quanto costituirebbero un aggravio al procedimento e di oneri a carico dell'interessato, in contrasto con i principi della semplificazione.

(*) Obbligo del preventivo deposito allo Sportello Unico della Comunicazione di inizio lavori con allegati**

- l'elaborato di progetto e l'asseverazione a firma di un tecnico abilitato;
- i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori. Per i lavori di manutenzione può essere presentata la dichiarazione che i lavori saranno realizzati in economia direttamente dal proprietario

senza ricorso ad imprese (art. 31 del D.L. 69/2013 convertito con L. 98/2013).

Il DURC deve essere acquisito dallo Sportello Unico prima dell'inizio dei lavori. In assenza di DURC o in caso di DURC non regolare, l'efficacia della comunicazione è sospesa (art. 90, comma 10, del D.Lgs. 81/2008)

Sanzioni: la mancata presentazione della comunicazione di inizio lavori o la mancata comunicazione asseverata di inizio lavori, comportano la sanzione pecuniaria di €. 1000; qualora presentata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione, la sanzione è ridotta di due terzi.

Adempimenti finali per la comunicazione di inizio lavori e per la comunicazione di inizio lavori asseverata: Il comma 5 dell'art. 6 nella nuova formulazione, dispone che la Comunicazione di inizio lavori, asseverata o meno, se integrata con la comunicazione di fine lavori è valida anche ai fini dell'aggiornamento catastale. In tal caso spetta allo sportello dell'edilizia inoltrare tempestivamente la pratica all'Agenzia delle Entrate.

La disposizione, in linea con le precedenti riforme di semplificazione, trasferisce sullo Sportello Unico un'ulteriore adempimento, sgravando il soggetto interessato.