

MARIO DI NICOLA

LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

I edizione 2010

ISBN 978-88-387-5698-8

Aggiornamento n. 4 del 13 agosto 2012

**Legge 7 agosto 2012, n. 134 - Conversione in legge, con
modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83,
recante “Misure urgenti per la crescita del Paese”**


**MAGGIOLI
EDITORE**

Aggiornamento alle modifiche introdotte dalla
Legge 7 agosto 2012, n. 134 Conversione in legge, con
modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante
“Misure urgenti per la crescita del Paese”
(*Gazzetta Ufficiale n. 187 dell'11 agosto 2012*)

Con la legge 7 agosto 2012, n. 134, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, recante “Misure urgenti per la crescita del Paese”, sono state modificate ulteriormente le procedure per la formazione dei titoli edilizi.

Il provvedimento incide sul Testo Unico dell’edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, attraverso le modifiche agli articoli 5, 6, 13, 20, 23, 59 e, inoltre, introduce un nuovo articolo, il 9-*bis*, relativo all’acquisizione della documentazione amministrativa in possesso delle pubbliche amministrazioni.

Interviene anche sulle procedure relative alla segnalazione certificata inizio attività (SCIA) di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e su quelle per la conclusione del procedimento, di cui all’articolo 2 della medesima legge n. 241 del 1990.

Inoltre, con l’articolo 7 “disposizioni urgenti in materia di gallerie stradali e ferroviarie e di laboratori autorizzati ad effettuare prove ed indagini”, è stato modificato il regolamento di prevenzione incendi emanato con il d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 e, in particolare, vengono definiti gli adempimenti amministrativi delle attività di cui al n. 80 della Tabella dell’Allegato I al regolamento stesso e la proroga di un ulteriore anno per espletare i prescritti adempimenti previsti per le nuove attività introdotte con il citato Allegato I esistenti alla data di entrata in vigore del regolamento stesso (7 ottobre 2011).

Le modifiche relative al Testo unico per l’edilizia, in sostanza riguardano:

- lo sportello unico per l’edilizia (SUE);
- l’attività edilizia libera (CILA);
- la documentazione amministrativa;
- le competenze al rilascio del permesso di costruire;
- procedimento per il rilascio del permesso di costruire (PDC);
- disciplina della denuncia di inizio attività (DIA);
- laboratori ufficiali per le prove sui materiali da costruzione e su terre e rocce.

Le amministrazioni comunali devono applicare tali disposizioni entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della citata legge 7 agosto 2012, n. 134 ⁽¹⁾.

Di seguito si riportano, in dettaglio, le modifiche emanate con il provvedimento in questione, relativamente al comparto delle costruzioni.

⁽¹⁾ La legge 7 agosto 2012, n. 134 è entrata in vigore il 12 agosto 2012.

Potenziamento Sportello Unico per l'edilizia

Il provvedimento di semplificazioni in materia di autorizzazioni e pareri per l'esercizio dell'attività edilizia, di cui all'articolo 13, della legge 7 agosto 2012, n. 134, stabilisce che lo **sportello unico per l'edilizia (SUE)**:

- costituisce unico punto di accesso per il privato, in relazione a tutte le vicende amministrative relative agli interventi edilizi e dei conseguenti titoli abilitativi;
- fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni coinvolte nel procedimento;
- acquisisce, anche mediante conferenza di servizi ⁽²⁾, gli atti di assenso delle amministrazioni preposte alla tutela:
 - ambientale;
 - paesaggistico-territoriale;
 - del patrimonio storico-artistico;
 - della salute;
 - della pubblica incolumità;
- rappresenta l'unico ufficio competente a comunicare con il cittadino che ha richiesto il titolo abilitativo; gli altri uffici comunali e le pubbliche amministrazioni diverse dal comune, interessati al procedimento, non possono trasmettere atti e pareri direttamente al richiedente, ma dovranno inoltrare immediatamente allo sportello unico per l'edilizia:
 - denunce;
 - domande;
 - segnalazioni;
 - atti e documenti eventualmente ricevuti.

Per il rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso necessari alla formazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento edilizio.

Tra i principali assensi, rientrano:

- parere della ASL, per i casi previsti ⁽³⁾;
- parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione (*ex Genio Civile*), per le costruzioni in zone sismiche;
- assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia ⁽⁴⁾ contigue a:
 - opere di difesa dello Stato;
 - stabilimenti militari;

⁽²⁾ Ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo", e successive modificazioni.

⁽³⁾ Qualora non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".

⁽⁴⁾ Di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66 "Codice dell'ordinamento militare".

- autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale ⁽⁵⁾;
- autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo ⁽⁶⁾;
- atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio ⁽⁷⁾, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
- parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia ⁽⁸⁾, per l'attività edilizia:
 - nella laguna veneta;
 - nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina;
 - nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmus;
- parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici ⁽⁹⁾;
- assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- nulla osta dell'autorità competente ⁽¹⁰⁾ in materia di aree naturali protette.

Inoltre, il provvedimento in questione inasprisce le responsabilità per eventuali ritardi nelle procedure di formazione del titolo edilizio.

In particolare stabilisce che sul sito internet istituzionale dell'amministrazione comunale ⁽¹¹⁾, per ciascun procedimento venga pubblicata l'indicazione del soggetto a cui:

- è attribuito il potere sostitutivo;
- l'interessato può rivolgersi affinché, entro un termine pari alla metà di quello originariamente previsto, concluda il procedimento attraverso le strutture competenti o con la nomina di un commissario.

Il medesimo soggetto, in caso di ritardo, deve comunicare il nominativo del responsabile che ha causato il ritardo, ai fini della valutazione dell'avvio del procedimento disciplinare, secondo:

- le disposizioni del proprio ordinamento;
- i dettami stabiliti dai contratti collettivi nazionali di lavoro.

⁽⁵⁾ *Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374 "Riordinamento degli istituti doganali e revisione delle procedure di accertamento e controllo in attuazione delle direttive n. 79/695/CEE del 24 luglio 1979 e n. 82/57/CEE del 17 dicembre 1981, in tema di procedure di immissione in libera pratica delle merci, e delle direttive n. 81/177/CEE del 24 febbraio 1981 e n. 82/347/CEE del 23 aprile 1982, in tema di procedure di esportazione delle merci comunitarie."*

⁽⁶⁾ *Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del regio decreto 30 marzo 1942, n. 327 "codice della navigazione", come modificato dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25.*

⁽⁷⁾ *Di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".*

⁽⁸⁾ *Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171 "Interventi per la salvaguardia di Venezia", e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge.*

⁽⁹⁾ *Istituito con regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani".*

⁽¹⁰⁾ *Ai sensi dell'art. 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge quadro sulle aree protette".*

⁽¹¹⁾ *Inserimento delle notizie relative alle figure responsabili della pratica, poste in formato tabellare e con collegamento ben visibile nella homepage.*

In caso di mancata ottemperanza a tale disposizione, il soggetto incaricato assume la sua medesima responsabilità oltre a quella propria.

L'articolo 13 della legge 7 agosto 2012, n. 134, introduce un ulteriore articolo al Testo Unico per l'edilizia.

Si tratta dell'articolo 9-bis ⁽¹²⁾, relativo alla documentazione amministrativa inerente i titoli abilitativi edilizi.

In dettaglio prevede che per la presentazione, il rilascio o la formazione dei titoli abilitativi edilizi, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti le informazioni, i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni.

Inoltre, di tali documenti, informazioni e dati, non possono richiedere:

- attestazioni, comunque denominate;
- perizie sulla veridicità e sull'autenticità.

Per la conclusione del procedimento, di cui all'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo", l'articolo 13, comma 1, legge 7 agosto 2012, n. 134, introduce che, per ciascun procedimento, sul sito internet istituzionale dell'amministrazione deve essere pubblicata, in formato tabellare e con collegamento ben visibile nella homepage, l'indicazione del soggetto a cui viene attribuito il potere sostitutivo e a cui l'interessato può rivolgersi per la conclusione del procedimento ⁽¹³⁾.

Tale soggetto, in caso di ritardo, comunica il nominativo del responsabile, ai fini della valutazione dell'avvio del procedimento disciplinare, secondo le disposizioni del proprio ordinamento e dei contratti collettivi nazionali di lavoro.

Qualora non ottemperasse a tale disposizione, assume la medesima responsabilità del soggetto che ha causato il ritardo, oltre alla responsabilità propria.

Novità per la comunicazione inizio lavori asseverata

La realizzazione degli interventi effettuabili con la Comunicazione inizio lavori asseverata, ai sensi del comma 2 dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla legge 22 maggio 2010, n. 73, dal decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151 e dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, possono essere effettuati mediante una comunicazione di inizio lavori asseverata, da presentare allo sportello unico per l'edilizia prima del loro inizio.

La comunicazione di inizio lavori asseverata deve indicare:

- l'anagrafica completa del richiedente, compreso il codice fiscale;
- la qualità del richiedente (*proprietario esclusivo, comproprietario, ecc.*);
- localizzazione e consistenza dell'immobile oggetto di comunicazione;
- la classificazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di intervento;
- l'anagrafe completa del progettista dell'intervento;
- l'anagrafe completa dell'esecutore dei lavori;
- gli eventuali cointestatari;
- l'indicazione di eventuali precedenti titoli abilitativi dell'immobile;
- la destinazione d'uso;

⁽¹²⁾ Articolo introdotto dall'articolo 13, comma 2, lett. b), legge 7 agosto 2012, n. 134.

⁽¹³⁾ Ai sensi e per gli effetti del comma 9-ter, articolo 2, legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo".

La comunicazione di inizio lavori asseverata, trasmessa anche per via telematica, permette di realizzare i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria ⁽¹⁴⁾, ivi compresa l'apertura di porte interne, sempre che:
 - non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
 - non implichino incremento dei parametri urbanistici;
- 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;
- 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 interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- 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;
- aree ludiche senza fini di lucro;
- elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- 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.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria ⁽¹⁵⁾ e quelli sui fabbricati o locali adibiti ad esercizio d'impresa ⁽¹⁶⁾, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale:

- i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
- 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;
 - assevera, 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.

Limitatamente agli interventi sui fabbricati o sui locali adibiti ad esercizio d'impresa ⁽¹⁷⁾, sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese ⁽¹⁸⁾, relative alla sussistenza dei requisiti e dei relativi presupposti.

⁽¹⁴⁾ Sono interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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.

⁽¹⁵⁾ Di cui al comma 2, lettera a), articolo 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

⁽¹⁶⁾ Di cui al comma 2, lettera e-bis), articolo 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

⁽¹⁷⁾ Di cui al comma 2, lettera e-bis), articolo 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente.

La realizzazione dei lavori eseguiti in assenza della prevista comunicazione dell'inizio dei lavori, oppure la mancata trasmissione della relazione tecnica, comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 258 euro.

Tale sanzione viene ridotta di due terzi (*sanzione pecuniaria da applicare pari a 86 euro*) qualora la comunicazione viene effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede,

Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia, l'interessato provvede alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ⁽¹⁹⁾.

⁽¹⁸⁾ Di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

⁽¹⁹⁾ 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.