

Casistica	Note
zati al piano terreno degli edifici o, se in deroga alle norme di p.r.g. e di regolamento, nell'interato o nel sottosuolo degli stessi	non in contrasto con gli strumenti urbanistici: sono soggetti a d.i.a. [art. 7, d.l. n. 9/1982, conv. con l. n. 94/1982] e (art. 9. l. n. 122/1989) (cap. XXIII, par. 13)
Interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati	[Art. 4, c. 8, d.l. n. 398/1993]
Tutte le opere assoggettabili a d.i.a.	Quando l'interessato avesse optato per questa facoltà

9. I nuovi interventi edilizi liberi: il nuovo art. 6 del Testo Unico dell'edilizia

L'art. 6, T.U., è stato completamente sostituito dalla **l. 22 marzo 2010, n. 73** (conv. d.l. n. 40/2010), e prevede ora un numero più nutrito (ed ampliabile dalle **Regioni**) di interventi *non* soggetti a titolo abilitativo, anche se per alcuni di essi (e per altri ancora che potranno essere stabiliti dalle **Regioni**) sono comunque previste altre "formalità", e rimangono **sempre Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali** (che però, ove per tali interventi prevedessero un titolo abilitativo non dovrebbero comunque potere prevalere sull'art. 6, cit.), e *comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche* (si veda cap. IV, par. 3), *di sicurezza* (si veda cap. XII), *antincendio, igienico-sanitarie* (si veda cap. IV, par. 1), di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42/2004: si veda cap. III, par. 1 e 2), come schematizzato nella seguente tabella

potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.
 2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal **c. 1** è soggetta a denuncia di inizio attività (comma mod. dall'**art. 137, c. 3, T.U.**).

Intervento	“Formalità” di legge ⁽¹⁾	Note
<i>Interventi di manutenzione ordinaria</i>	Nessuna	Si veda cap. II, par. 5.1
<i>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 [art. 6, c. 1, lett. a)]</i>	Nessuna	Si veda cap. XXIII, par. 16
<i>Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano caratteristiche geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato [art. 6, c. 1, lett. b)]</i>	Nessuna	Rispetto alla lettera c) del previgente art. 6, cit., oltre alla espressa esclusione delle attività di ricerca di idrocarburi, la vera novità sta nella sostituzione della disgiuntiva “o” con la congiuntiva “e” con riferimento alle aree in cui tale attività è effettivamente libera: sembrerebbe oggi chiaro, perciò, che la semplificazione opera soltanto nelle aree esterne al centro edificato. Si veda cap. XXIII, par. 49
<i>Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari [art. 6, c. 1, lett. c)]</i>	Nessuna	Mi parrebbe fermo che ove tali movimenti di terra determinino mutamento o alterazione di qualche rilievo ambientale ed estetico o anche solo funzionale (TAR PG, n. 43/2007), o la trasformazione permanente del suolo ineditato (CP, 3, n. 33780/2007), per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale ed alla sua qualificazione giuridica (CP, 3, n. 28457/2009), il regime sostanziale sanzionatorio dovrebbe rimanere comunque quello del “permesso”

segue

(1) Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.

Intervento	“Formalità” di legge ⁽¹⁾	Note
<i>Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola [art. 6, c. 1, lett. d)]</i>	Nessuna	Si veda cap. XXIII, par. 97
<i>Interventi di manutenzione straordinaria ..., ivi compresa l'apertura di porte interne (cap. XXIII, par. 7) o lo spostamento di pareti interne (cap. XXIII, par. 117), sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici [art. 6, c. 2, lett. a)]</i>	<p>comunicazione al Comune, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore (art. 6, c. 3)</p> <p>trasmissione al Comune di una relazione tecnica provvista di data certa e corredata dagli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo (art. 6, c. 4)</p>	<p>- la tipologia degli interventi di manutenzione straordinaria “liberi” è più ristretta di quella prevista dall'art. 3, c. 1, lett. b), T.U. cit.: gli altri perciò dovrebbero rimanere soggetti a d.i.a. (cap. II, par. 5.2)</p> <p>- la qui pretesa “indipendenza” del tecnico abilitato non è prevista nemmeno per la relazione da allegare alla d.i.a. (cap. VI, par. 6.6): in questo caso, peraltro, i lavori possono iniziare subito, e non dopo i 30 gg. previsti nella procedura per d.i.a.</p>
<i>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 [art. 6, c. 2, lett. b)]</i>	<p>comunicazione al Comune, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore (art. 6, c. 3)</p>	<p>Pare in qualche modo legittimata la ormai pacifica nozione di opere precarie (cap. VI, par. 5.5 ss.), fissando anche un termine (per me: perentorio) – decorrente dalla cessazione della necessità che ha determinato la realizzazione dell'opera – oltre il quale l'opera stessa, in qualche modo, non potendo più essere considerata “precaria” dovrebbe</p>

segue

Intervento	“Formalità” di legge ⁽¹⁾	Note
		be essere assoggettata al regime <i>sostanziale</i> -sanzionatorio del “permesso”: consiglio peraltro la richiesta di istruzioni alla Procura della Repubblica di riferimento.
<i>Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati [art. 6, c. 2, lett. c)]</i>	comunicazione al Comune , anche per via telematica, dell'inizio dei lavori, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore (art. 6, c. 3)	La norma non precisa a, o di, che cosa debbano essere <i>esterni</i> gli <i>spazi</i> (a fabbricati esistenti o ad altro?) Allo stato, mi parrebbe di poterla riferire (soltanto) alle aree esterne di, e pertinenti a, fabbricati esistenti (ed ovviamente legittimamente – <i>ab origine</i> od a sèguito di sanatoria o condono – edificati).
<i>I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al d.m. n. 1444/1968 [art. 6, c. 2, lett. d)]</i>	comunicazione al Comune , anche per via telematica, dell'inizio dei lavori, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore (art. 6, c. 3)	Si veda cap. XXIII, par. 72
<i>Aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenti degli edifici [art. 6, c. 2, lett. e)]</i>	comunicazione al Comune , anche per via telematica, dell'inizio dei lavori, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore (art. 6, c. 3)	La norma non specifica in modo inequivoco se dette <i>aree ludiche</i> rappresentino, o non, un intervento libero anche al di fuori <i>delle aree pertinenti degli edifici</i> : allo stato, preferirei la interpretazione più restrittiva.
<p style="text-align: center;">LE ATTRIBUZIONI REGIONALI (si veda anche cap. I, par. 1.1)</p> <p>Ai sensi del c. 6 del nuovo art. 6, le regioni a statuto ordinario possono:</p> <p>a) estendere la disciplina della attività edilizia libera ad interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli sopra elencati;</p> <p>b) individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel c. 2, per i quali è fatto obbligo di trasmettere la relazione tecnica;</p> <p>c) stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica, nel rispetto di quello minimo fissato da tale comma.</p>		

ATTENZIONE

Interventi “liberi” e vigilanza edilizia. Interventi “liberi” non significa affatto interventi sottratti al controllo, poiché il controllo, a cui sono assoggettati tutti, indistintamente, gli interventi edilizio-urbanistici, tende proprio ad accertare *se* lo stato di fatto corrisponda a quello di diritto e dunque, in questo caso, se gli interventi realizzati siano *davvero* “liberi”.

Principio di valutazione complessiva. Si può verificare spesso che gli interventi *in sé* “liberi” siano inseriti nell’ambito di altri, più significativi, interventi. In questi casi, naturalmente, si dovrà avere riferimento, per la qualificazione dell’intervento e la verifica della sua regolarità, al titolo abilitativo o alla procedura richiesti per l’intervento complessivo (cap. XXII, par. 2): CP, 3, n. 35897/2008.

Le sanzioni. Rimanendo ovvio che se l’intervento “millantato” come “libero” in realtà, dopo la verifica, risultasse che “libero” non è, il regime sanzionatorio continuerà ad essere determinato dalla sostanza dell’intervento *in concreto* realizzato (CP, 3, n. 21923/2008), quando invece l’intervento sia *davvero*, in concreto, “libero”, in caso di ***mancata comunicazione dell’inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica***, si applicherà la sanzione pecuniaria di 258 euro – *ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione* – prevista dal **c. 7 del nuovo art. 6, T.U.** Le stesse sanzioni dovrebbero potersi applicare (se le Regioni non ne prevedano di proprie) anche in caso di violazioni delle disposizioni dettate dalle Regioni in attuazione del **c. 6 dell’art. 6, cit.**

Il d.u.r.c.. Per gli interventi edilizi “liberi” la normativa vigente non prevede espressamente l’obbligo di presentazione del d.u.r.c. (documento unico di regolarità contributiva): si veda anche cap. XII, par. 4.4

10. Le varianti: nozioni e classificazione

• Nozione

Accade spesso che il progetto presentato ed assentito riveli, in corso d’opera, lacune, oppure che il titolare del “permesso” o colui che abbia presentato d.i.a. desideri apportarvi, comunque, modifiche. La nozione propria di variante riguarda soltanto quelle modifiche che *non* stravolgano il progetto originario, finalizzate ad apportare modeste correzioni ad un primitivo progetto approvato dall’autorità amministrativa, onde adeguarlo a sopravvenienze, di tipo materiale o giuridico, in precedenza non conosciute (CS, 5, n. 1023/2005). Ribadito dunque che