



# COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Prot. ut/201

Sestola, 03/06/2010

**Ai liberi professionisti**

**LORO SEDI**

**Oggetto: CHIARIMENTI IN MERITO AL D.L. 40/2010 CONVERTITO IN LEGGE 73/2010, IN VIGORE DAL 26/05/2010.**

*Gentili colleghi, gentili professionisti,*

il **26/05/2010** è entrato in vigore il **D.L. 25/3/2010 n. 40** convertito in **Legge 22/5/2010 n. 73<sup>1</sup>**, che contiene alcune significative novità in materia edilizia, dal momento che sostituisce (all'art. 5) l'art. 6 del DPR 380/2001 che elenca i casi di attività edilizia libera, da realizzare senza titolo abilitativo, cioè senza DIA, né permesso di costruire.

Di seguito riporto il nuovo testo dell'**art. 6 DPR 380/2001**.

### **Art. 6. (L) – (Attività edilizia libera)**

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

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.*

<sup>1</sup> In Gazzetta Ufficiale n. 120 del 25/05/2010.



# COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

## SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

2. *Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:*

a) *gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;*

b) *le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;*

c) *le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapepedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*

d) *i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*

e) *le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.*

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

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

5. *Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34 -quinquies, comma 2, lettera b), del D.L.10/01/2006 n. 4, convertito, con modificazioni, dalla L.9/03/2006 n. 80.*

6. *Le regioni a statuto ordinario:*

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

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



# COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

## SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

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

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

8. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del Regolamento di cui al DPR 12/01/1998 n.37, è ridotto a trenta giorni».

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

### **CARATTERISTICHE DELLA NORMATIVA STATALE:**

L'art.6 del DPR 380/2001, così come sostituito dal D.L.40/2010 convertito in L.73/2010, è norma di principio e pertanto è:

- a) immediatamente operativa;
- b) tassativa: l'elenco delle fattispecie liberalizzate è un elenco chiuso, trattandosi di normativa speciale e, quindi, di stretta interpretazione;
- c) obbligatoria: gli interventi liberalizzati possono essere realizzati in regime di attività libera, senza più né DIA, né permesso di costruire ed il privato non ha alcuna facoltà di chiedere o presentare un titolo abilitativo edilizio.

### **REGIME DELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA:**

A seguito dell'entrata in vigore del D.L.40/2010 convertito in L.73/2010, viene delineato un sistema così tripartito:

- 1) **interventi di edilizia libera** di cui all'art. 6 DPR 380/2001 originario (comma 1, lettere a, b, c), oltre a due interventi ulteriori (comma 1, lettere d, e), che possono essere realizzati senza comunicare nulla al Comune. In questo caso, secondo quanto stabilisce il comma 1, **spetta al privato acquisire eventuali autorizzazioni o atti di assenso<sup>2</sup> previsti da norme di settore e conservarli** tra la propria documentazione, per esibirli in caso di eventuale controllo o intervento successivo sull'immobile;
- 2) **interventi di edilizia libera** che possono essere liberamente realizzati previa **comunicazione di inizio lavori** al Comune, alla quale vanno sempre e comunque allegati eventuali

<sup>2</sup> A titolo esemplificativo, si tratta di tutti quei pareri e autorizzazioni che devono rilasciare gli enti che svolgono specifici accertamenti tecnici e che sono necessariamente da acquisire prima di un intervento edilizio, come ad esempio l'assenso della Soprintendenza per interventi su immobili vincolati, l'autorizzazione paesaggistica che rilascia il Settore Ambiente previo parere della Soprintendenza, i pareri ambientali e igienico - sanitari di competenza di AUSL ed ARPA e altri pareri e autorizzazioni previsti dalle leggi specifiche.



# COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

## SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

autorizzazioni o altri atti di assenso<sup>3</sup> previsti dalle normative statali e regionali di settore (comma 2 lett. b, c, d);

- 3) **manutenzioni straordinarie** (comma 2, lett. a), compresi l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardino parti strutturali dell'edificio, né comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari o l'incremento dei parametri urbanistici, previa comunicazione di inizio lavori, accompagnata da una relazione tecnica asseverata, provvista di data certa, nella quale il professionista tecnico abilitato dichiara 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, accompagnata da opportuni elaborati grafici, oltre che da eventuali autorizzazioni ed atti di assenso previsti dalle normative di settore, e dai dati identificativi dell'impresa esecutrice. Il professionista tecnico abilitato dovrà altresì preliminarmente dichiarare di non avere rapporti di dipendenza (cioè di lavoro dipendente) né con l'impresa, né con il committente.

Per tutti gli interventi è previsto l'obbligo di rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le altre norme di settore, quali norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, norme relative all'efficienza energetica e norme del codice dei beni culturali e del paesaggio.

E' a carico di chi effettua i lavori presentare, nei casi previsti dalla legge, gli atti di aggiornamento catastale entro 30 giorni dal momento della variazione, ai sensi dell'art.34 quinquies, comma 2, lettera b) L.80/2006.

### **CONTENUTI MINIMI DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI:**

La comunicazione di inizio lavori dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

#### **Caso n. 2):**

- dati identificativi del proprietario o altro soggetto avente titolo;
- dati identificativi dell'immobile;
- definizione dell'intervento edilizio da realizzare;
- data effettiva di inizio lavori;
- elenco di autorizzazioni ed altri atti di assenso previsti dalle normative di settore (**è a cura e carico dell'interessato acquisirli**), che vengono allegati alla comunicazione di inizio lavori;

#### **Caso n. 3):**

- dati identificativi del proprietario o altro soggetto avente titolo;
- dati identificativi dell'immobile;
- definizione dell'intervento edilizio da realizzare;

---

<sup>3</sup> Rimando alla nota precedente.



# COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

## SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

- data effettiva di inizio lavori;
- dati identificativi dell'impresa a cui sono affidati i lavori e necessaria documentazione prevista dalla legge (in particolare il DURC); o, in alternativa, autodichiarazione che i lavori sono eseguiti in economia;
- relazione tecnica asseverata, contenente:
  - ⇒ la dichiarazione di conformità agli strumenti urbanistici comunali ed ai regolamenti edilizi (la conformità va intesa rispetto alle prescrizioni urbanistiche ed ai contenuti dei regolamenti edilizi sostanziali e non alla disciplina dei titoli abilitativi edilizi);
  - ⇒ la dichiarazione circa la corretta tipologia dell'intervento;
  - ⇒ la dichiarazione che non sono interessate parti strutturali dell'intervento, che non si aumenta il numero delle unità immobiliari e non vi è incremento dei parametri urbanistici;
  - ⇒ l'asseverazione alle norme di settore (sismica, efficienza energetica);
  - ⇒ l'asseverazione alle norme igienico sanitarie;
  - ⇒ l'asseverazione ad ogni altra norma di settore;
  - ⇒ opportuni elaborati progettuali: si intendono gli elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (gialli e rossi) di cui al punto 1.18 della delibera regionale soprarichiamata e all'art. 31.12, comma 3, lettere f, g, h del RUE.
  - ⇒ dichiarazione del professionista tecnico abilitato di non avere un rapporto di dipendenza (lavoro dipendente), né con il proprietario, né con l'impresa costruttrice;
- elenco di autorizzazioni ed altri atti di assenso previsti dalle normative di settore (**è a cura e carico dell'interessato acquisirli**), che vengono allegati alla comunicazione di inizio lavori.

### **REGIME SANZIONATORIO:**

Poiché le tipologie comprese nell'art. 6 DPR 380/2001 (come sostituito dal D.L.40/2010 convertito in L.73/2010), costituiscono attività edilizia libera, non soggetta a nessun titolo abilitativo edilizio, non si applicano, di conseguenza, le sanzioni previste dal DPR 380/2001 stesso e dalla L.R.23/2004, per i casi di interventi realizzati in assenza o difformità dal titolo.

E' prevista solo una sanzione amministrativa pecuniaria di 258,00 euro per i casi di omissione della comunicazione dell'inizio lavori, o della relazione tecnica.

La sanzione viene ridotta di 2/3 e quindi a 86,00 euro se la comunicazione viene inviata spontaneamente, quando i lavori sono in corso.

E' evidente che questa sanzione si applica solo nel caso in cui ricorrano tutti i presupposti previsti dal D.L. 40/2010, come convertito e quindi nel caso in cui il privato si sia solo "dimenticato" di trasmettere la comunicazione di inizio lavori e/o la relazione.



# COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

## SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

Diversamente, se a questa "dimenticanza" si accompagna l'effettuazione di interventi non rientranti nell'elenco dei commi 1 e 2 del testo di legge, si applicheranno le sanzioni ordinarie previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 23/2004, per contrasto con la norma stessa.

Sono comunque fatte salve le sanzioni penali e amministrative di settore: ad esempio per mancato rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, o dell'autorizzazione per interventi su beni culturali, o per mancato rilascio dell'autorizzazione sismica, o per mancato deposito del progetto esecutivo.

### **PRIMA INTERPRETAZIONE DEL DECRETO LEGGE CONVERTITO:**

Ad una prima lettura del testo di legge, risulta dunque che:

- alla presentazione della comunicazione di inizio lavori non segue la gestione di alcun procedimento edilizio;
- non è previsto alcun obbligo per il Comune di dare luogo ad una attività di controllo del singolo intervento comunicato, né ad alcuna attività di vigilanza puntuale relativa alla singola pratica edilizia e conseguentemente non sussiste nessuna responsabilità per mancato controllo in capo al Comune. La responsabilità è tutta in capo al privato interessato ed al professionista tecnico abilitato, per quanto riguarda l'asseverazione;
- non si può nemmeno richiedere al Comune l'esercizio di attività di autotutela.

Potrà essere esercitato dal Comune il potere generale di vigilanza e controllo sull'attività edilizia (art. 27, comma 2 DPR 380/2001 e 2, comma 4 LR 23/2004).

### **POTERI DELLE REGIONI A STATUTO ORDINARIO:**

Le Regioni a statuto ordinario potranno:

- a) estendere la liberalizzazione a interventi edilizi ulteriori;
- b) individuare ulteriori casi, per i quali è obbligatorio trasmettere la relazione tecnica asseverata, oltre alla comunicazione di inizio lavori;
- c) stabilire ulteriori contenuti della relazione asseverata.

### **MODULISTICA:**

Al più presto verrà messa a disposizione la modulistica, su fac-simili uniformi forniti dalla nostra Regione, per queste tipologie di interventi assoggettati a comunicazione di inizio lavori e a relazione asseverata.

### **DIA PRESENTATE DAL 26/05/2010:**

Verrà valutato e verranno fornite le opportune comunicazioni in merito, su come procedere nei confronti di eventuali DIA presentate a seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa, aventi ad oggetto interventi edilizi che, dal 26/05/2010, si intendono liberalizzati.



# COMUNE DI SESTOLA

PROVINCIA DI MODENA

## SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

La presente costituisce disposizione di servizio.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA  
ARCH. GIOVANNI CERFOGLI