



Legge 30 luglio 2010, n. 122

Il nuovo articolo 19 della legge 241/90
la SCIA

Legge 25 maggio 2010, n. 73

Il nuovo articolo 6 del testo unico edilizia
Attività edilizia libera

22 ottobre 2010



Legge 30 luglio 2010, n. 122

Art. 49, comma 4-bis
nuovo articolo 19 della legge 241/90

SCIA

Segnalazione Certificata di
Inizio Attività

2

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Galasso



Legge 122/2010 art. 49, co. 4-ter

- *Il comma 4-bis attiene alla tutela della concorrenza ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera e), della Costituzione, e costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m) del medesimo comma.*

3

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Galasso



Legge 122/2010 art. 49, co. 4-ter

- *Le espressioni «segnalazione certificata di inizio attività» e «Scia» sostituiscono, rispettivamente, quelle di «dichiarazione di inizio attività» e «Dia», ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina di cui al comma 4-bis sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale.*

4

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Galasso



Legge 122/2010 art. 49, co. 4-bis

- *L'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è sostituito dal seguente: ...*
- **Struttura:**
 - 6 commi (rispetto ai 5 precedenti)
 - Comma aggiuntivo riguarda la sanzione penale prevista per dichiarazioni o attestazioni false.
 - i commi dall'1 al 5 ricalcano quelli precedenti, modificando o integrando le disposizioni.

5

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- **Comma 1:**
 - cosa risulta «semplificato»
 - ogni atto di assenso comunque denominato di un certo tipo, comprese delle domande, con certe esclusioni.
 - **Variazione:**
 - **da** «con la sola esclusione **degli atti rilasciati** dalle amministrazioni preposte ... alla tutela della salute e della pubblica incolumità, **del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente ...**»
 - **a** «con la sola esclusione **dei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte ...**»

6

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- **Comma 1:**
 - cosa deve essere allegato ovvero costituisce corredo della segnalazione:
 - da prescrizioni generiche («corredata, anche a mezzo di autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normativamente richieste») a:
 - **dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà di tutti gli stati, qualità personali e fatti.**
 - **attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati.**
 - **elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione.**

7

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- **Comma 1:**
 - Sostituito l'ultimo periodo («l'amministrazione competente può richiedere informazioni o certificazioni ... soltanto qualora...») con:
 - «*Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti*»

8

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso





Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- Comma 2:
 - l'attività può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione
 - non occorre attendere 30 gg
 - non ripetuto il secondo periodo relativo l'esercizio di attività di impianti produttivi di beni e servizi e di prestazione di servizi di cui alla direttiva ...

9

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- Comma 3:
 - Disciplina i casi e le modalità di intervento della P.A.:
 - Entro 60 gg (non più 30)
 - Rimane il provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività, mentre la rimozione riguarda gli **eventuali effetti dannosi** (non più «e di rimozione dei suoi effetti»)

10

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- Comma 3:
 - Ultimo periodo innovato completamente:
 - Non disciplina gli effetti sospensivi relativi ai provvedimenti di divieto e rimozione per l'acquisizione di pareri;
 - Asserisce che il provvedimento di divieto e rimozione può essere sempre adottato qualora le dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà fossero false o mendaci
 - disposizione da mettere in relazione con comma 4

11

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- Comma 4
 - Stabilisce un divieto:
 - Dopo i 60 gg la P.A. può *intervenire solo in presenza del pericolo di un danno (specifico) per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale (condizione) e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. [aspetto innovativo e sostanziale]*

12

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- Comma 5
 - Primo periodo contiene i casi di non applicazione:
 - Attività economiche a prevalente carattere finanziario
 - Attività bancarie regolate dal d.lgs. 385/93 e quelle di intermediazione regolate dal d.lgs. 58/98
 - Il secondo periodo conferma la devoluzione alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo

13

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Excursus della DIA

- L'istituto della Dia generale
 - art. 19 legge 241/90
 - affidava ai regolamenti sia l'individuazione dei casi che dei tempi di inizio dell'attività
 - art. 2, co. 10, legge 537/93 – sostituisce art. 19
 - in tutti i casi in cui ... ad esclusione ... l'atto di consenso si intende sostituito da una denuncia di inizio attività
 - la P.A. verifica d'ufficio ... e notifica entro 60 gg l'eventuale provvedimento motivato di divieto ...

15

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Nuovo art. 19: contenuti/precetti

- Comma 6
 - *«ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni»*

14

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Excursus della DIA

- L'istituto della Dia generale
 - Leggi 15 e 80 del 2005
 - Non più «denuncia» ma «dichiarazione»
 - Ampliato il campo di applicazione e quello di esclusione
 - Previsto il decorso del termine di 30 gg per iniziare l'attività
 - Entro tale termine le PA adottano provvedimento di diniego in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti

16

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Excursus della DIA

- L'istituto della Dia edilizia
 - Con d.l. 498/94 si prevede la DIA in edilizia (decreto legge al quale ne sono seguiti altri 14)
 - Legge 662/96: art. 2, comma 60 – sostituisce art. 4 legge 493/93
 - Il legislatore esordisce al comma 7:
 - «*i seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537*»
 - connessione con la DIA generale?

17

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Nel 1996 la DIA edilizia prevede 20 gg sia per poter iniziare i lavori che per la P.A. per notificare «l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni ...»
 - «atto» concettualmente diverso dal provvedimento motivato di divieto di prosecuzione e di rimozione
 - in edilizia sussiste specifica disciplina di vigilanza sull'attività (regime di accertamento e sanzionatorio)

18

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Nel 2001 interviene il testo unico edilizia che disciplina la DIA nel modo conosciuto
 - Entrato in vigore nel luglio 2003 (fino ad allora l. 662/96)
 - Tempistica: da 20 gg si passa a 30 gg
- Nel 2005 intervengono le modifiche alla DIA generale (l. 15/05 e 80/05: da denuncia a dichiarazione)
 - «allineamento» con TUED: non più inizio libero e 60 gg per accertamenti da parte della PA, bensì tutto entro 30 gg – intenzionale o casuale?

19

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Aspetti «comuni»
 - La DIA è una «semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi»
 - Dopo il 2005:
 - L'attività può essere iniziata dopo 30 giorni dalla data di presentazione della DIA
 - Entro 30 giorni dalla presentazione della DIA l'amministrazione può accertare la regolarità ed emettere il provvedimento previsto
 - Giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo

20

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Aspetti «distintivi» della DIA edilizia:
 - Limita l'istituto a determinate tipologie di interventi (o attività)
 - Espressamente elencate nella l. 662/96
 - Criterio residuale e nominale nel d.p.r. 380/01
 - È «certificata»: asseverazione progettista abilitato
 - Qualifica: persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi art. 359 e 481 C.P.
 - È ad efficacia temporale limitata (tre anni dalla presentazione)

21

www.technjus.it
Arch. Romano Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Aspetti «distintivi» della DIA edilizia:
 - Obbligo di comunicare la fine dell'attività corredata da collaudo redatto:
 - dallo stesso progettista asseverante (l. 662/96)
 - anche da altro tecnico abilitato (d.p.r. 380/01)

22

www.technjus.it
Arch. Romano Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Aspetti «distintivi» della DIA edilizia:
 - Inizio attività differito da quello di presentazione
 - 20 gg. per la legge 662/96 (in vigore da 1994 a maggio 2005)
 - 30 gg. per testo unico edilizia (in vigore da luglio 2003)
 - dal 1994 al 2005 la DIA generale ammetteva inizio attività contestualmente alla DIA
 - dopo il 2005 la DIA generale imponeva inizio attività dopo 30 gg con obbligo di comunicazione alla PA

23

www.technjus.it
Arch. Romano Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Aspetti «distintivi» della DIA edilizia:
 - La P.A. riscontra l'assenza di una o più delle condizioni stabilite entro il termine prefissato
 - 20 gg con legge 662/96
 - 30 gg con d.p.r. 380/01
 - La DIA generale ammetteva la verifica/accertamento
 - nessun termine nel testo originario legge 241/90
 - entro 60 gg (da 1994 fino a maggio 2005)
 - entro 30 gg (dopo maggio 2005 - legge 80/2005)

24

www.technjus.it
Arch. Romano Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Aspetti «distintivi» della DIA edilizia:
 - La P.A. riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite entro il termine prefissato
 - Notifica(va) ordine motivato di non effettuare
 - le previste trasformazioni (legge 662/96)
 - il previsto intervento (d.p.r. 380/01)
 - nella DIA generale la PA adotta(va) provvedimento motivato di non prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti (solo quelli «eventualmente dannosi» con l. 122/2010) anche dopo termine prefissato se dichiarazioni sostitutive di certificazioni false o mendaci.

25

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Correlazione DIA generale/edilizia

- Aspetti «distintivi» della DIA edilizia:
 - La P.A. dopo il termine prefissato per il «controllo» (20 gg/30 gg) svolge la vigilanza sull'attività edilizia normativamente prevista e disciplinata:
 - Leggi 1150/42, 10/77 e 47/85 (+ leggi regionali)
 - Testo unico edilizia d.p.r. 380/01, titolo IV (+ normative regionali)
 - DIA generale: invito all'interessato di conformare l'attività alla normativa vigente, ove possibile, entro un termine non inferiore a 30 gg

26

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Legge 25 maggio 2010, n. 73

Attività edilizia libera
art. 6 testo unico edilizia
d.p.r. 380/2001

27

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Art. 6 TUED - previgente

- Strutturato in 1 comma con un alinea e tre punti elenco
 - Alinea
 - *Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:*

28

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Art. 6 TUED - previgente

- Punti elenco:
 - a) *interventi di manutenzione ordinaria*
 - b) *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;*
 - c) *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.*

29

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Nuovo articolo 6 TUED

- Articolo composto da 8 commi:
 - riscritto l'alinea del comma 1
 - modificato la lettera c) del primo comma
 - inserite le lettere d) ed e)
 - aggiunti i commi da 2 a 8:
 - il comma 2, composto da un alinea e da 5 punti elenchi, introduce una nuova categoria di interventi edilizi costituenti attività edilizia libera
 - gli altri commi introducono una disciplina generale e specifica in merito all'articolato (condizioni, facoltà, ecc..)

30

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Legge 25 maggio 2010, n. 73

Art. 5. (attività edilizia libera)

1. *l'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è sostituito dal seguente:*

31

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Nuovo articolo 6 TUED

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

32

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



• Attività edilizia libera

- 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:

33

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Galasso



- 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.*

35

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Galasso



a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

- *gli 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*

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;

34

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Galasso



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

36

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Galasso



Attività edilizia libera

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;*

37

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Attività edilizia libera

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 intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*

39

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Attività edilizia libera

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;*

38

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Attività edilizia libera

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.*

40

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



➔ 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.*

41

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



➔ 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 dagli opportuni elaborati progettuali,*

42

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



- *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.*

43

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



➔ 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 decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.*

44

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



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

45

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



- ### 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.

46

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



- ### 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 decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.

47

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Due categorie di "attività edilizie libere":

quelle del comma 1

- attività subordinate ai presupposti della sola alinea del comma 1

quelle del comma 2

- attività subordinate:
 - ai presupposti dell'alinea del comma 1
 - alla comunicazione di inizio lavori
 - alla relazione tecnica con elaborati progettuali (per la sola manutenzione straordinaria
 - alla sanzione amministrativa di 258 €

48

www.tecnjus.it
Arch. Romano Balasso



Valutazioni

- Aspetti “concettuali”
 - I principi fondamentali
 - Le qualificazioni tecnico-giuridiche degli interventi
- Aspetti “professionali”
 - Ruolo e responsabilità dei tecnici abilitati
- Aspetti “amministrativi”
 - Relativi alle Regioni (normative in essere, ruolo previsto)
 - Relativi ai Comuni
 - Controllo
 - Vigilanza

49

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



TUED – principi fondamentali

- art. 1, co. 1:
 - *Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia*
- art. 2, co. 1:
 - *Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico*

50

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



TUED – contenuti di dettaglio

- art. 2, co. 3:
 - *Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi*
- domanda:
 - quali sono i principi fondamentali e generali desumibili dal testo unico edilizia?
 - quali, invece, le disposizioni di dettaglio aventi il c.d. carattere cedevole alla legislazione regionale?

51

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Possibili principi desumibili dal TUED

- Gli interventi edilizi devono trovare una definizione legale in ragione di determinati criteri generali relativi a:
 - Finalizzazione dell'intervento:
 - Manutenzione
 - Conservazione
 - Trasformazione
 - Edilizia
 - Edilizia e urbanistica

52

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Possibili principi desumibili dal TUED

- Modalità esecutiva
 - Opere "singole"
 - Insieme sistematico di opere
- Tipologie di opere
 - Riparazione, Rinnovo
 - Sostituzione, Integrazione
 - Mantenimento in efficienza, Realizzazione
 - Modificazione, Consolidamento
 - Ripristino, Inserimento
 - Eliminazione

53

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Possibili principi desumibili dal TUED

- In ragione dell'incidenza degli interventi sul territorio e/o sugli immobili (edifici/costruzioni), ovvero degli interessi generali e pubblici tutelati dall'ordinamento, si individuano tre "regimi edilizi":
 - **Libero**
 - **Permesso di costruire**
 - **Denuncia di inizio attività**

54

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Regimi edilizi

- Possibile definizione:
 - complesso delle norme che disciplinano una determinata attività "edilizia" almeno sotto i seguenti aspetti:
 - **Conformativo** (*an, quid, quando, quomodo* – apposizione ex-ante di un limite legale)
 - **Controllo preventivo** (procedimento e provvedimento di rimozione del limite legale)
 - **Vigilanza** (sanzionatorio)

55

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Possibili principi desumibili dal TUED

- Regimi edilizi come originariamente previsti:
 - **Libero**
 - assenza di controllo e di vigilanza ma non anche di conformità
 - **Permesso di costruire**
 - subordinazione a conformazione, controllo e vigilanza autoritativa (PA in funzione preventiva e repressiva, anche di natura penale)
 - **Denuncia di inizio attività**
 - subordinazione a conformazione, controllo privatistico e vigilanza autoritativa

56

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Possibili principi desumibili dal TUED

- Regimi edilizi come originariamente previsti:
 - **Libero**
 - Interventi comma 1: assenza di controllo e di vigilanza ma non anche di conformità
 - Interventi comma 2: subordinazione a conformazione, controllo privatistico differenziato, vigilanza autoritativa "limitata"?
 - **Permesso di costruire**
 - invariato
 - **Denuncia di inizio attività**
 - subordinazione a conformazione, controllo privatistico e vigilanza autoritativa

57

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Concetti

- Attività edilizia libera
 - una attività edilizia "neutra" sembra non sia mai esistita
- Alinea del comma 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 ...*
 - condizione di esclusione ?
 - o condizione di subordinazione?

58

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Qualificazione tecnico-giuridica

- Comma 1, lettera 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;*
 - esistono dei limiti di movimento terra?

59

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Qualificazione tecnico-giuridica

- Comma 1, lettera e)
 - *Le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;*
 - Il beneficio è solo per imprenditori agricoli?
 - Le serre mobili stagionali dell'orto "privato" possono godere dello stesso trattamento?

60

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Qualificazione tecnico-giuridica

- Comma 2, lettera a)
 - *Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1., lettera b),*
 - *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 d'uso.*
 - *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;*

61

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Manutenzione straordinaria "libera"

- Esiste una ragione per aver escluso gli interventi sulle parti strutturali visto:
 - che la sicurezza statica deve essere valutata anche con riferimento agli elementi non facenti parte del complesso strutturale qualora svolgano una funzione statica autonoma (es. controsoffitti)
 - che viene richiesta la relazione tecnica di asseverazione di un tecnico?

63

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Manutenzione straordinaria "libera"

- l'apertura di porte e lo spostamento di pareti interne sono opere che appartengono alla categoria della manutenzione straordinaria oppure sono in aggiunta?
- quali sono le parti strutturali dell'edificio?
- da quali opere sono fatte salve?
 - Dalla sola apertura di porte e dallo spostamento, dalla sola sostituzione od anche dalla realizzazione di impianti sottotraccia e nicchie di modesta dimensione?

62

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Qualificazione tecnico-giuridica

- Comma 2, lettera 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;*
 - Sono le opere precarie di derivazione giurisprudenziale?
 - Sono le stesse opere considerate all'art. 3, co.1, lettera e.5?

64

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso





Qualificazione tecnico-giuridica

- Comma 2, lettera 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 intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*
 - Le opere di pavimentazione possono mutare l'uso?
 - Cosa sono le intercapedini non accessibili?
 - Cosa sono i locali tombati?

65

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Qualificazione tecnico-giuridica

- Comma 2, lettera d)
 - *I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A ...;*
 - Per pannelli sembra dover intendere impianti, dunque quale relazione si viene a determinare con la l.r. 10/2010 (prevede la DIA per impianti non aderenti di potenza di picco non superiore a 20 kw)?

66

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Qualificazione tecnico-giuridica

- Comma 2, lettera e)
 - *Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.*
 - quali sono le aree ludiche senza fini di lucro?
 - quali sono gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici
 - Le cassette in legno sono arredi?
 - I pergolati sono arredi?

67

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Valutazioni ulteriori

- La comunicazione di inizio lavori e sua qualificazione tecnico-giuridica
 - Rimuove il limite legale posto ex-ante l'esercizio dell'attività?
 - È un titolo abilitativo come suggerisce la rubrica del titolo II cui appartiene l'art. 6?
 - È un atto del privato?

68

www.tecnjus.it
Arch. Romeo Balasso



Valutazioni ulteriori

- La relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato
 - Contenuti:
 - Dichiarazioni preliminari di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente
 - perché nella DIA non sono richieste questi rapporti di dipendenza?
 - cosa può significare che la relazione abbia data certa considerato che va allegata alla comunicazione di inizio lavori?

69

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Valutazioni ulteriori

- La relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato
 - Contenuti:
 - Asseverazione, sotto la propria responsabilità, che i lavori:
 - Sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti
 - La normativa statale e regionale non preveda per essi il rilascio di un titolo abilitativo edilizio.
 - La DIA è un titolo abilitativo edilizio?

70

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Valutazioni ulteriori

- La relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato
 - quali presupposti per l'asseverazione?
 - la legittimità di quanto preesiste è dovuta come per la DIA?
 - è dovuta anche l'asseverazione in ordine alla staticità (rispetto normative di sicurezza)?
 - Cfr. gli obblighi di cui al DM 14.1.08 sugli edifici esistenti (cap. 8)

71

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



Valutazioni ulteriori

- Quali responsabilità si assume il tecnico abilitato?
 - anche in relazione alla data certa che deve dare alla relazione?
 - come si configura l'obbligazione?
 - assume qualche particolare qualificazione?
- Il lemma "tecnico abilitato" deve essere inteso come nei lavori pubblici, ovvero in possesso della sola abilitazione professionale e non anche dell'iscrizione all'Albo?

72

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso



- **Compiti e ruoli dei Comuni**
 - Applicazione della sanzione amministrativa di 258 euro in caso di:
 - Assenza o ritardata trasmissione della comunicazione di inizio lavori, completa della documentazione di corredo prevista
 - Incompletezza della documentazione di corredo (almeno con riferimento alla relazione tecnica)

73

www.technojust.it
Arch. Romolo Balasso



- **Compiti e ruoli dei Comuni**
 - Possono/devono inibire l'intervento in caso documentazione incompleta?
 - Nel caso di lavori iniziati in assenza di comunicazione si avviano le procedure di cui all'articolo 27 del TUED o si applica la sanzione amministrativa?
 - Il cartello di cantiere è obbligatorio e la sua non affissione è sanzionata penalmente?

74

www.technojust.it
Arch. Romolo Balasso



- La rubrica dell'articolo 6 "attività edilizia libera" è verosimilmente in contraddizione con gli obblighi e gli adempimenti previsti; le attività elencate sono libere solo nel nome ma non anche nei fatti;
- **Sanzione amministrativa conveniente:**
 - La prestazione professionale comporterà, verosimilmente, un compenso superiore ai 258 euro della sanzione amministrativa (sic!!!)

75

www.technojust.it
Arch. Romolo Balasso



fine

grazie della partecipazione

F.O.A.V.
federazione regionale degli ordini degli architetti del veneto

www.technojust.it
Arch. Romolo Balasso



materiale coperto da Copyright