

Legge 25 maggio 2010, n. 73
Il nuovo articolo 6 del testo unico edilizia
Attività edilizia libera

PADOVA
29-6-2010

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:*

2



Art. 6 TUED - previgente

– Punti elenco:

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

3



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..)

4



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:*

5


www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso

attività edilizia libera art. 6 TUED



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

6

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso

attività edilizia libera art. 6 TUED



Nuovo articolo 6 TUED

• 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:

7

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso

attività edilizia libera art. 6 TUED



Attività edilizia libera

- 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;

8

www.tecnjus.it
Arch. Romolo Balasso

attività edilizia libera art. 6 TUED




Attività edilizia libera

- 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.

9



Attività edilizia libera

-  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:

10



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;

11



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;

12



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;

13



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.

14



Attività edilizia libera



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.*

15



Attività edilizia libera



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,*

16



Attività edilizia libera

- 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.

17



Attività edilizia libera

- ➔ 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.

18



Attività edilizia libera

- ➔ 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.

19



Attività edilizia libera

- ➔ 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.

20



Attività edilizia libera



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.

21



Il nuovo articolo 6

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 €

22



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

23



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

24



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?

25



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

26



Possibili principi desumibili dal TUED

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

27



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**

28



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)

29



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

30



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

31



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?

32



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?

33



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?

34



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;*

35



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?

36



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?

37



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?

38



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?

39



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)?

40



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?

41



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?

42



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?

43



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?

44



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)

45



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?

46



Valutazioni ulteriori

- 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)

47



Valutazioni ulteriori

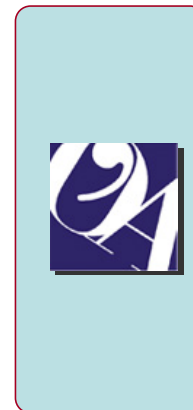
- Compiti e ruoli dei Comuni
 - Possono/devono inibire l’intervento in caso documentazione incompleta?
 - Nel caso di lavori iniziati in assenza di comunicazione si avviano le procedure di cui all’articolo 27 del TUED o si applica la sanzione amministrativa?
 - Il cartello di cantiere è obbligatorio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

48



Valutazioni finali

- 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;
- La P.A. sembra faccia concorrenza "economica" sleale nei confronti dei tecnici abilitati:
 - La prestazione professionale comporterà, verosimilmente, un compenso superiore ai 258 euro della sanzione amministrativa (sic!!!)



fine

**grazie
della partecipazione**

www.tecnjus.it