



COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

Provincia di Modena

SETTORE PIANIFICAZIONE ECONOMICO-TERRITORIALE

Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

CIRCOLARE SUE

prot. 31204
del 15 OTT. 2012

OGGETTO: **Applicazione dell'art. 6 del DPR 380/01 relativo all'attività edilizia libera** a seguito delle modifiche introdotte con Legge del 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.)

IL RESPONSABILE PIANIFICAZIONE ECONOMICO-TERRITORIALE

VISTA la Legge 134/2012 "*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, recante misure urgenti per la crescita del Paese*" con la quale vengono disposte alcune modifiche all'art. 6 DPR 380/01 "*Testo Unico dell'edilizia*" relativo alla definizione e procedure pertinenti all'attività edilizia libera;

VISTA la Circolare PG 196035 del 02/08/2010 della Regione Emilia Romagna (RER) contenente "*indicazioni applicative in merito all'art. 6 del DPR 380/2001 relativo all'attività edilizia libera*";

VISTO che le modifiche introdotte con la Legge 134/2012 hanno comportato:

- **l'introduzione di un'ulteriore casistica di opere soggette a Comunicazione di inizio lavori (CIL)** riportata alla let. e-bis) definite "*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*";
- **la abrogazione dell'art. 6 co. 3 del DPR 380/01** il quale prevedeva che "*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.*";
- **la modifica del seguente co.4** in base al quale per le sole opere di cui al co. 2 let. a) ed e-bis) "*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 e 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 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 di cui al comma 2, lettera e-bis), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese 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, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma*";

Si comunica ai soggetti interessati e ai professionisti operanti nel settore dell'edilizia che lo SUE del Comune di Castelfranco Emilia adotta la seguente procedura attuativa delle disposizioni di legge relative all'attività edilizia libera, nel rispetto delle indicazioni operative fornite dalla RER con propria circolare PG 196035 del 02/08/2010:

LIMITAZIONI / CONDIZIONI NELLA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI LIBERALIZZATI

1. Sono attuabili con Comunicazione di inizio lavori (cd. CIL) ai sensi dell'art. 6 co. 2 let. a) del DPR 380/01 le opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi **in unità immobiliari ad uso residenziale**, con le seguenti limitazioni:

- le opere non comportino effetti sostanziali sulle strutture, secondo la definizione datane dall'art. 9, comma 2, della L.R. n. 19 del 2008 (variazione degli effetti dell'azione sismica o delle resistenze delle strutture o della loro duttilità);
- non vi sia aumento di unità immobiliari né modifiche alle dimensioni plani volumetriche (volumi e/o superfici) delle singole unità immobiliari;
- l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare (sono pertanto escluse le opere che comportino una fusione di unità immobiliari);
- non vi siano cambi di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
- non vi siano modifiche ai parametri urbanistici definiti dal RUE quali: volume, superficie utile, superficie accessoria, sagoma, altezze, distanze, pertinenze, ecc.

2. Sono attuabili con Comunicazione di inizio lavori (cd. CIL) ai sensi dell'art. 6 co. 2 let. e-bis) del DPR 380/01 **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**, con le seguenti limitazioni:

- qualora le opere comportino effetti sostanziali sulle strutture, secondo la definizione datane dall'art. 9, comma 2, della L.R. n. 19 del 2008 dovrà essere depositato unitamente alla CIL anche il progetto esecutivo ovvero l'autorizzazione sismica, completi di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente;
- non vi sia aumento di unità immobiliari;
- l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare (sono pertanto escluse le opere che comportino una fusione di unità immobiliari);
- non vi siano modifiche ai parametri urbanistici definiti dal RUE quali: volume, superficie utile, superficie accessoria, sagoma, altezze, distanze, pertinenze, ecc.
- i fabbricati devono essere adibiti ad esercizio d'impresa sia prima che dopo l'intervento;
- l'eventuale cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare deve soggiacere alle seguenti ulteriori condizioni:
 - il cambio d'uso deve essere relativo all'intera unità immobiliare;
 - l'uso in progetto deve essere ammesso nell'ambito urbanistico di PSC dell'immobile interessato;
 - non deve comportare un aumento di carico urbanistico;
 - non deve essere accompagnato da opere edilizie funzionali al cambio d'uso stesso, nel qual caso l'intervento edilizio verrebbe classificato come di ristrutturazione edilizia e sottoposto a SCIA o PdC (in quest'ultimo caso se l'immobile interessato dalle opere di ristrutturazione edilizia risulta sottoposto ad una tutela per cui il RUE sottopone l'obbligo del ricorso al PdC come titolo di intervento);

Si precisa che il cambio di destinazione d'uso di mere parti/porzioni o locali dell'unità immobiliare, qualora rispettino le limitazioni di cui all'art. 26 co. 6 della L.R. 31/02¹, non richiedono nessuna comunicazione edilizia. Si intende pertanto che l'innovazione introdotta non comporti l'obbligo di comunicare allo SUE l'eventuale cambio d'uso di mere parti/porzioni o locali nell'ambito di una attività d'impresa qualora rispettoso delle limitazioni di cui alla legge regionale citata;

¹ (art. 26 co. 6 della L.R. 31/02) *Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.*

**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI RELATIVA
AD INTERVENTI LIBERALIZZATI AL CO. 2 DEL DPR 380/01**

Nel merito della documentazione che deve essere allegata alle comunicazioni di cui all'art. 6 co. 2 del DPR 380/01 si precisa che:

1. a seguito dell'abrogazione del co. 3 dell'art. 6 viene rimosso l'obbligo di trasmettere in allegato alla CIL la documentazione o gli atti autorizzativi, i nulla osta e gli altri atti di assenso, comunque denominati, che la legge di settore individua come presupposto per il rilascio del titolo edilizio (ora non più necessario) o per l'inizio dei lavori. La predetta documentazione deve pertanto essere acquisita dal soggetto interessato e dallo stesso conservata senza obbligo di allegarla alla comunicazione. La modulistica modificata riporterà l'attestazione del privato e del professionista (se presente) che la documentazione risulta acquisita dal titolare e che risulta disponibile per le eventuali verifiche comunali nel corso dei lavori e conservata (congiuntamente ai titoli edilizi originari) per la dimostrazione della legittimità dello stato di fatto dell'edificio, ai fini dei possibili futuri interventi edilizi, degli atti di alienazione, ecc.;
2. per le sole opere di cui alla let. a) ed e-bis) permane l'obbligo di trasmettere i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori oltre che di una relazione tecnica con elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera anche la conformità delle opere agli strumenti urbanistici ed al RUE vigenti;
3. a seguito delle novità introdotte con il Decreto Legge 5/2012 art. 14 co. 6bis, convertito con Legge 35/2012, in base al quale *"nell'ambito dei lavori pubblici e privati dell'edilizia, le amministrazioni pubbliche acquisiscono d'ufficio il Documento Unico di Regolarità Contributiva con le modalità di cui all'art. 43 DPR 445/2000"*, i dati dell'impresa esecutrice dovranno essere forniti compilando un apposito modello che consentirà allo SUE di poter acquisire autonomamente il DURC presso gli enti emittenti;
4. relativamente agli interventi o opere previsti nelle lett. b)-c)-d)-e), così come indicato al precedente punto 1) non vi è l'obbligo di trasmettere alcuna documentazione eventualmente prevista dalla normativa di settore fatta eccezione per la presentazione del modello MUR A.1/D.1 e dei relativi allegati eventualmente obbligatori per i quali continuano a trovare applicazione l'art. 1.2 della DGR 687/2011 fino a diversa disposizione della RER;
5. così come precisato dalla RER con la circolare citata, la normativa statale in argomento costituisce una *"disposizione speciale, derogatoria del generale obbligo di munirsi di un titolo abilitativo edilizio prima dell'inizio lavori"* ed è solamente relativa agli interventi che presentino tali caratteristiche senza possibilità di interpretarne la portata per analogia od estensione (*per esempio: sono liberalizzate solo le serre che siano funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e che siano amovibili, stagionali e prive di parti in muratura, e non "tutte le serre"*) pertanto risulta evidente che soprattutto laddove il tecnico professionista non è chiamato a relazionare o rappresentare le opere previste, si potrebbe manifestare una incertezza circa la corretta procedura avviata dal soggetto interessato, a tal fine si richiede che la compilazione dei modelli predisposti sia per quanto possibile dettagliata e approfondita e, a tale scopo, può essere accompagnata da relazioni, foto, elaborati grafici utili a correttamente inquadrare l'intervento da eseguirsi.

Castelfranco Emilia, lì 15 OTT. 2012



II RESPONSABILE
PIANIFICAZIONE ECONOMICO-
TERRITORIALE
Geom. Masetti Gianluigi

