

## **- Quali procedure deve seguire il cittadino che debba effettuare interventi sul suolo e sottosuolo in aree di proprietà comunale e/o di altri enti pubblici?**

La materia è disciplinata dal Regolamento per la manomissione del suolo pubblico comunale approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 24 del 11.07.2007 scaricabile dal sito internet del Comune di Simala alla sezione ATTI e DOCUMENTI – Statuto e regolamenti.

Premesso che l'esecuzione di interventi sul suolo e sottosuolo pubblico prevedono il rilascio di apposita autorizzazione da parte del Comune, il cittadino dovrà inoltrare al Comune di Simala, apposita domanda in bollo, redatta preferibilmente secondo lo schema scaricabile dal sito internet del Comune di Simala, sezione modulistica, nella domanda dovrà essere precisato il motivo per cui si chiede la manomissione, la tipologia e le caratteristiche della superficie stradale e/o marciapiedi o altro tipo di suolo pubblico da manomettere, la lunghezza e larghezza del taglio, allegando una planimetria dell'area interessata, i disegni delle opere da eseguire, i rilievi e la documentazione fotografica della pavimentazione da manomettere.

Nel caso di manomissioni di suolo pubblico su Strade Provinciali e/o traverse interne di strade provinciali (Via Roma e Via Cagliari) dovrà essere obbligatoriamente allegata la planimetria dei luoghi con indicazione delle dimensioni della manomissione e della larghezza stradale.

Nel caso suddetto il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla nulla osta della Provincia.

A corredo della domanda o su successiva richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, deve essere allegata la ricevuta del versamento del deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale a garanzia del ripristino della manomissione del suolo pubblico è stabilito nella tabella allegata in calce al Regolamento su citato.

## **COSA SI INTENDE PER "INTERVENTO EDILIZIO"?**

La definizione degli Interventi edilizi è disciplinata dall'art. 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni che cita:

### **Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

**a) "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) "interventi di manutenzione straordinaria"**, 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 di uso;

**c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

*(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

**e) "interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; *(punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e seguenti del decreto legislativo n. 259 del 2003)*

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers,

case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

**f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ([ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004](#)).

## **Cosa si intende per edilizia libera, quali interventi comprende e come è disciplinata?**

L'attività di "Edilizia Libera" è disciplinata dall'art. 6 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 06.06.2001, n. 380 così come sostituito dall'art. 5 della legge n. 73/2010 che cita:

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

*(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)*

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.

*(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)*

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

d) i pannelli solari, fotovoltaici, 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](#);

*(lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)*

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

e-bis) 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.

*(lettera aggiunte dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a), legge n. 134 del 2012)*

*3. (comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lettera b), legge n. 134 del 2012)*

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere 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.

*(comma così sostituito dall'art. 13-bis, comma 1, lettera c), legge n. 134 del 2012)*

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.

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.

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.

## **- Agibilità?**

Il Testo Unico DPR 380 nel 2001 ha voluto chiarire l'ambiguità tra certificato di abitabilità e certificato di agibilità introducendo negli articoli 24,25 e 26 l'esistenza di un solo documento: il **certificato di agibilità**.

Rispetto al passato, il testo unico prevede che l'agibilità debba essere realizzato per tutte le costruzioni e per ottenerlo bisogna verificare anche il rispetto delle normative sul risparmio energetico e sulla conformità degli impianti.

## **Il rilascio del Certificato di agibilità attesta la regolarità urbanistica di un edificio?**

Diverse sentenze hanno confermato che **il certificato di agibilità ha solo la funzione di attestare la regolarità dell'edificio dal punto di vista igienico-sanitario, del risparmio energetico e della sicurezza**. La sua natura non è quella di attestare la regolarità urbanistica di un edificio. In altri termini l'agibilità non è il documento che dimostra la presenza di un abuso edilizio.

Il comune può intervenire in caso di abuso edilizio anche se è stato rilasciato il certificato di agibilità.

## **In quali sanzioni incorre il soggetto che non presenta la richiesta del "Certificato di agibilità"?**

Il soggetto che non presenta la richiesta del certificato di agibilità entro 15 giorni dalla data di conclusione dei lavori di finitura è **sanzionato con una pena amministrativa** pecuniaria da 77 a 464 euro (Art. 24 co. 3 DPR 380/01).

Senza agibilità non solo si è soggetti alla sanzione ma soprattutto si potrebbero avere dei **problemi al momento della vendita dell'immobile**.

Secondo alcune interpretazioni normative la **responsabilità della mancata richiesta viene trasmessa ai successori o aventi causa** (come il nuovo proprietario o l'erede) anche se loro non hanno effettuato i lavori.

## **E' obbligatorio presentare il certificato di agibilità al rogito di un immobile?**

La **mancanza dell'agibilità non incide sulla commerciabilità dell'immobile**.

L'assenza del certificato non annulla la compravendita ma potrebbe comportare una **richiesta di danni**.

## **Cos'è il certificato di abitabilità e qual'è la procedura per richiederlo?**

Il testo normativo di riferimento relativo al "certificato di abitabilità" è il **Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**, il D.P.R. 380/2001, che ai suoi articoli 24 e 25, ne disciplina la natura, nonché il procedimento da seguire per ottenerne il rilascio, così come di seguito riportato:

### **Art. 24 (L) - Certificato di agibilità**

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 25 (R) - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli [articoli 113 e 127](#), nonché all'[articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli [articoli 111 e 126 del presente testo unico](#).

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli [articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#).

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'[articolo 67](#);
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'[articolo 62](#), attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'[articolo 77](#), nonché all'[articolo 82](#).

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'[articolo 5, comma 3, lettera a\)](#). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.