

NUOVA NORMATIVA SU COMUNICAZIONI DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Indicazioni generali Attività Edilizia Libera CIL

Si segnala che la riforma "Sblocca-Italia" (Decreto Legge del 12.09.2014 n. 133 convertito con la Legge del 11,11,2014 n. 164), ha comportato le seguenti novità:

- all'interno della definizione di manutenzione straordinaria rientrano il "frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso". Ora è possibile eseguire tali interventi con CIL -comunicazione di inizio lavori asseverata dal tecnico, a condizione che non riguardino le parti strutturali dell'unità immobiliare
- alla relazione tecnica va sempre allegato l'elaborato grafico
- in caso di aumento della superficie calpestabile è dovuto il pagamento dei soli oneri di urbanizzazione (non la quota relativa al costo di costruzione) ai sensi dell'art. 17, comma 4, del D.P.R. n. 380/01
- la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, con o senza relazione tecnica asseverata, comporta il pagamento della sanzione amministrativa pari ad **euro 1000**

Inoltre si precisa che:

- in caso di modifiche agli impianti esistenti o nuovi impianti deve essere depositata la dichiarazione di conformità finale (ai sensi del DM n.37 del 22/01/2008);
- la dichiarazione di inizio lavori per Attività Edilizia Libera non può essere presentata per interventi in variante (art. 22 del Dpr n.380 del 6.06.2001), né per opere di completamento.

Tipologie di interventi

L'attività edilizia libera si può schematizzare come segue:

1) Interventi di edilizia libera per i quali non deve essere presentata alcuna comunicazione (art. 6, comma 1, lett. a), b), c) d), e) del D.P.R. 380/2001):

a) interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 KW;

b) 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) 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) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2) Interventi di edilizia libera per i quali deve essere presentata la sola comunicazione dell'inizio dei lavori (art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e) del DPR n. 380/2001):

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

3) Interventi di edilizia libera per i quali deve essere presentata la comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato indicando, ove incaricata, l'impresa esecutrice e allegando:

- relazione tecnica asseverata come da fac-simile predisposto dal Comune;
- elaborati grafici;

a) 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;

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa;

Pagamenti e sanzioni

Qualora l'intervento sia soggetto al pagamento del contributo di costruzione è necessario provvedere all'autocalcolo degli importi dovuti ed allegare alla comunicazione:

- attestazione di versamento delle somme dovute;

E' possibile regolarizzare gli interventi, di cui ai punti 2) e 3) sopra descritti, quando siano in corso di esecuzione o già eseguiti ed ultimati, presentando la documentazione già indicata e previo pagamento di una sanzione amministrativa come segue:

- Euro 333,00 per le opere in corso di esecuzione;
- euro 1000,00 per le opere già eseguite ed ultimate;
- euro 1000,00 per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, con o senza relazione tecnica asseverata

Nel caso in cui l'intervento non risultasse conforme agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti comunali vigenti, il Comune ordinerà il ripristino dello stato dei luoghi.