

# Il testo unico sull'edilizia



**STUDIO NOTARILE TONALINI**

AVV. FRANCO TONALINI

AVV. PAOLO TONALINI

27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

Telefono 0385 48564 - Telefax 0385 43443

27100 PAVIA - Via Alciato 4

Tel. 0382 538424 - Fax 0382 531574

e-mail: [notaio@tonalini.com](mailto:notaio@tonalini.com)



## **Il testo unico sull'edilizia**

Il nuovo testo unico sull'edilizia, entrato in vigore dal 30 giugno 2003, ha messo ordine nelle numerose leggi che regolano l'attività di costruzione, introducendo anche alcune importanti novità. L'ennesima proroga che ci si attendeva prima della fine di giugno è arrivata, ma con una sorpresa: sono state rinviate solo le norme di carattere tecnico (quelle contenute nella seconda parte del testo unico, che riguardano i sistemi di costruzione, la progettazione, la direzione dei lavori e il collaudo dei fabbricati), che entreranno in vigore dal 1 gennaio 2004. Tutte le altre disposizioni sono invece già operanti dal 30 giugno 2003.

Il testo unico prevede oggi due sole categorie di titoli abilitativi per l'esecuzione di interventi edilizi: il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività (meglio nota come d.i.a.). C'è inoltre una serie di interventi edilizi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, e per i quali quindi non è necessario presentare alcuna comunicazione al Comune. Si tratta, essenzialmente, di tutti gli interventi che rientrano nella manutenzione ordinaria degli edifici, oltre che 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, e le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

In attuazione del testo unico, ogni Comune deve istituire uno sportello unico per l'edilizia, competente per trattare qualsiasi genere di pratica.

## **Il permesso di costruire**

Il permesso di costruire è il nuovo provvedimento abilitativo che sostituisce la concessione edilizia (che, come è noto, aveva a sua volta sostituito la vecchia licenza edilizia). Cambia il nome ma non la sostanza, infatti si tratta sempre di un provvedimento assunto dal Comune territorialmente competente, che esamina preventivamente la presenza di tutti i presupposti richiesti dalla legge perché possa essere eseguito un intervento edilizio. La vera novità è che mentre prima la concessione edilizia costituiva la regola per la maggior parte degli interventi edilizi, oggi il permesso di costruire è richiesto solo per alcuni interventi specificamente indicati dalla legge. Si tratta delle nuove costruzioni, delle ristrutturazioni urbanistiche e delle ristrutturazioni edilizie che portano a un organismo edilizio diverso, in tutto o in parte, dal precedente e comportano aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o cambiamento della destinazione d'uso. Per tutti gli altri interventi, comprese le nuove costruzioni e le ristrutturazioni, quando sono disciplinate da piani attuativi o da piani regolatori contenenti precise disposizioni plano-volumetriche, è ora sufficiente la denuncia di inizio attività. Ricordiamo che il testo unico permette alle singole regioni di ampliare, oltre che ridurre, l'ambito di applicazione della d.i.a., e la Regione Lombardia (come la Toscana) si è già avvalsa di questa possibilità consentendo di utilizzare la d.i.a. per qualsiasi tipo di intervento edilizio, comprese le ristrutturazioni e le nuove costruzioni (in ogni caso, non solo in presenza di piani attuativi). In queste regioni, dunque, il cittadino può scegliere liberamente, per qualsiasi opera edilizia, se richiedere il permesso di costruire o presentare la denuncia di inizio attività.

## **La denuncia di inizio attività (d.i.a.)**

Il nuovo testo unico sull'edilizia ha semplificato la burocrazia per la maggior parte degli interventi edilizi, che possono essere realizzati in seguito a una semplice denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire rilasciato dal Comune. I tempi risultano sicuramente più rapidi, dato che se il Comune non risponde i lavori possono essere iniziati dopo trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività (il termine, che in precedenza era di soli venti giorni, è stato innalzato a trenta giorni con l'entrata in vigore del testo unico).

Il testo unico consente di utilizzare la denuncia di inizio attività per quasi tutti gli interventi edilizi, con la sola eccezione delle nuove costruzioni, delle ristrutturazioni urbanistiche e delle ristrutturazioni edilizie che portano a un organismo edilizio diverso, in tutto o in parte, dal precedente e comportano aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici o cambiamento della destinazione d'uso. Anche per questi interventi, però si può utilizzare la d.i.a. quando essi sono disciplinati da piani attuativi o da piani regolatori contenenti precise disposizioni plano-volumetriche. Possiamo dire quindi che oggi la d.i.a. rappresenta la regola e il permesso di costruire è l'eccezione.

La legge statale permette inoltre alle singole Regioni di ampliare, oltre che ridurre, l'ambito di applicazione della d.i.a., e la Regione Lombardia (come la Toscana) si è già avvalsa di questa possibilità consentendo di utilizzare la d.i.a. per qualsiasi tipo di intervento edilizio, comprese le ristrutturazioni e le nuove costruzioni (in ogni caso, non solo in presenza di piani attuativi). In queste regioni, dunque, il cittadino può scegliere liberamente se richiedere il permesso di costruire o presentare la denuncia di inizio attività, per qualsiasi opera edilizia. E' anche possibile costruire da zero un fabbricato senza richiedere il permesso di costruire, ma presentando una semplice denuncia di inizio attività, completa di tutti gli allegati previsti dalla legge, e aspettando il decorso dei trenta giorni senza che il Comune emetta alcun provvedimento.

La denuncia di inizio attività deve essere accompagnata dal progetto e da una relazione dettagliata firmata da un progettista abilitato, che attesta la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e adottati, e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Nel procedimento avviato con la d.i.a. il Comune si limita a un controllo successivo, e tutta la responsabilità penale, civile e amministrativa ricade sul tecnico che ha firmato la progetto. Anche con la d.i.a. rimane naturalmente l'obbligo di versare al Comune il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

Quando l'immobile è sottoposto a vincolo culturale o ambientale il proprietario deve richiedere preventivamente il parere dell'autorità competente e allegarlo alla denuncia di inizio attività. Se il parere non viene allegato, il Comune provvede a richiederlo direttamente, ma i trenta giorni decorrono solo dal rilascio del parere favorevole. In caso di parere negativo la d.i.a. resta priva di effetti. Ultimato l'intervento bisogna presentare al Comune un certificato di collaudo finale nel quale il progettista o un tecnico abilitato attesta sotto la sua responsabilità la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

## **Il certificato di agibilità**

Il testo unico sull'edilizia ha modificato la disciplina del certificato di agibilità, che ora comprende anche quello che in precedenza si chiamava certificato di abitabilità. Si tratta di un provvedimento rilasciato dal Comune territorialmente competente che attesta l'idoneità di un edificio a essere utilizzato dall'uomo sotto il profilo della sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico. Il certificato di agibilità è necessario per tutte le nuove costruzioni, le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali e in genere per tutti gli interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura, accompagnata dalla richiesta di accatastamento dell'edificio (che lo sportello unico trasmette al catasto), dall'attestazione della conformità dell'opera al progetto approvato, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti sottoscritta dallo stesso richiedente, e da una dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle norme vigenti. La domanda può essere presentata dal titolare del permesso di costruire o da chi ha presentato la domanda di inizio attività, oppure dai loro successori o aventi causa, quindi non solo dal costruttore ma anche dall'acquirente del fabbricato. La mancata presentazione della domanda comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro. Non è più prevista, invece, alcuna sanzione per l'utilizzo di un fabbricato non agibile, a meno che sia stata emessa un'ordinanza di sgombero. Il rilascio del certificato deve avvenire entro 30 giorni, entro i quali il Comune può disporre un'ispezione. Il termine può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione, entro 15 giorni dalla domanda, per richiedere ulteriori documenti, e in tal caso inizia nuovamente a decorrere dalla presentazione degli stessi. In caso di silenzio, decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda (o dalla produzione dei documenti integrativi richiesti) l'abitabilità si intende attestata per silenzio assenso. Il termine per il silenzio assenso è ridotto a 30 giorni se è stato già rilasciato il parere dell'ASL, nei casi in cui la legge lo richiede. Quando viene venduto un fabbricato il venditore deve garantire la presenza dei requisiti di agibilità, perché se questi non sono presenti l'edificio è privo di una qualità essenziale per l'uso a cui è destinato. L'unica eccezione si può avere quando l'acquirente dichiara espressamente di essere consapevole della mancanza dei requisiti di agibilità, e di voler acquistare ugualmente il fabbricato. Una simile situazione è ovviamente anomala, e non può mai essere presunta: deve risultare inequivocabilmente dal contratto. Normalmente, dunque, il venditore è responsabile dell'agibilità del fabbricato e in mancanza dei requisiti l'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno subito. Quando il certificato di agibilità è stato rilasciato, il venditore è obbligato a consegnarlo all'acquirente. Se però l'abitabilità è stata attestata per silenzio assenso, il certificato materialmente non esiste. Inoltre, nel caso dei fabbricati di nuova costruzione, può accadere che la compravendita sia stipulata prima che sia completata la procedura necessaria per l'attestazione dell'agibilità. In tal caso il venditore deve garantire la presenza dei requisiti specificando di aver già presentato regolare domanda di agibilità, nonché l'eventuale decorso dei termini di legge. Se la domanda non è ancora stata presentata, il venditore è obbligato a presentarla al più presto, anche successivamente alla stipula dell'atto, a meno che l'acquirente dichiari espressamente di farsene carico.