

Art. 6 del Testo Unico: Attività edilizia libera

Rientrano nell'attività edilizia libera la **manutenzione ordinaria** (comma 1 Art. 6 T.U.) e la **manutenzione straordinaria** (comma 2 Art. 6 T.U.). Va precisato che la straordinaria vi rientra solo se gli interventi non modificano parti strutturali dell'edificio, non comportano l'aumento delle unità immobiliari o la modifica dei parametri urbanistici.

Il tipico intervento di ristrutturazione di una casa con lo spostamento di alcuni tramezzi rientra solitamente in manutenzione straordinaria.

All'interno dell'attività edilizia libera, insieme alle due manutenzioni sono inclusi altri lavori come l'eliminazione di barriere architettoniche, opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici, etc.

Che tipo di comunicazione consegnare: i tre casi

Abbiamo visto come all'interno dell'attività edilizia libera (Art.6) rientrano diversi tipi di interventi, rispetto a questi esistono 3 tipi di comunicazioni da effettuare al comune.

- 1) Lettera in carta semplice
- 2) Comunicazione di inizio lavori
- 3) Comunicazione di inizio lavori asseverata

1) Lettera in carta semplice

Nel caso in cui i lavori rientrano in manutenzione ordinaria (o altri interventi dell'elenco Art.6 comma 1 del T.U.) non è necessario presentare al comune nessuna comunicazione formale. Tuttavia per maggiore tutela, il proprietario può consegnare una **lettera in carta semplice** in cui comunica la data e la tipologia di lavori che realizzerà nel proprio immobile.

2) Comunicazione di inizio lavori

Per i seguenti interventi elencati nel comma 2 dell'Art.6 dalla lettera b) alla lettera e):

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 interrati 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;

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

Il proprietario presenta una **comunicazione di inizio lavori** su modulistica precompilata del comune senza alcun obbligo di asseverazione del tecnico.

I lavori possono iniziare subito dopo aver protocollato la CIL.

3) Comunicazione di inizio lavori Asseverata

Per i seguenti interventi elencati nel comma 2 dell'Art.6 dalla lettera a) alla lettera e-bis):

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 implichino incremento dei parametri urbanistici.

In caso di manutenzione straordinaria (senza interventi strutturali) il proprietario deve consegnare una **CIL Asseverata** (chiamata anche CILA) che, oltre alla comunicazione, è composta da una relazione asseverata di un tecnico abilitato e da elaborati grafici di progetto.

Il tecnico dichiara di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente, 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.

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.