

CONCORSO
AGENTI e UFFICIALI di
POLIZIA LOCALE
municipale e provinciale

MANUALE di **TEORIA**
e **QUIZ** *online* per ciascuno dei capitoli

con **FORMULARIO** dei principali
atti di Polizia locale

EDIZIONE INTERAMENTE RIPENSATA

VI Edizione
Agosto 2024

NLD
CONCORSI

5. I titoli abilitativi.

Le definizioni degli interventi edilizi analizzate nei paragrafi precedenti rilevano sul piano della disciplina avente ad oggetto i c.d. **titoli abilitativi**: con questa espressione si fa riferimento a degli **atti giuridici** che rilevano come **requisiti formali necessari per realizzare un intervento edilizio**. La disciplina in esame prevede dei regimi giuridici differenziati, la cui operatività dipende dal **tipo di intervento edilizio** che si intende realizzare.

A tal proposito, può essere utile operare delle distinzioni:

- vi sono degli interventi edilizi per i quali **non è richiesto nessun titolo abilitativo** (i c.d. **interventi liberi**);
- vi sono degli interventi edilizi soggetti al **permesso di costruire**;
- vi sono degli interventi edilizi soggetti a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** (la c.d. **S.C.I.A.**);
- vi sono degli interventi edilizi che possono essere soggetti, a **discrezione dell'interessato**, a **permesso a costruire** o a **S.C.I.A.**;
- infine, vi sono degli interventi edilizi subordinati alla **Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata** (la c.d. **C.I.L.A.**).

6. L'attività edilizia libera: la disciplina dei vari titoli abilitativi. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105

L'art. 6 del t.u. edilizia elenca una serie di opere eseguibili senza alcun titolo abilitativo: trattasi di interventi edilizi "minimali" che non comportano un aumento dei volumi degli edifici né determinano un aggravio del carico urbanistico della zona in cui gli stessi sono realizzati sicché, rispetto all'interesse del privato alla realizzazione dell'opera il legislatore non ravvisa – in astratto - contrapposti interessi della collettività da tutelare attraverso l'intermediazione del potere di controllo pubblico. Come affermato in giurisprudenza detti interventi si connotano - inoltre - per la caratteristica della *facile amovibilità dei manufatti* destinati soddisfare esigenze transeunti "*risultando destinate a soddisfare esigenze contingenti, improvvise e transeunti e ad essere presto eliminate*". (TAR Emilia-Romagna, Bologna sez. II n. 474/2023). I recenti interventi legislativi in materia di attività edilizia libera denotano la tendenza verso una **maggiore liberalizzazione degli interventi edilizi**, come dimostra la progressiva estensione dell'ambito applicativo della c.d. attività edilizia libera. Tale tendenza risulta confermata dal **D.L. 29 maggio 2024, n. 69**, conv. in modif., in **L. 24 luglio 2024, n. 105**.

► 6.1. Schema degli interventi liberi. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105

Ai sensi dell'**art. 6, D.P.R. 380/2001**, le seguenti opere e/o interventi non necessitano di alcun titolo abilitativo o comunicazione al Comune interessato:

- a) gli interventi di **manutenzione ordinaria**;
- b) gli interventi di **installazione** delle pompe di calore;
- c) gli interventi volti all'**eliminazione di barriere architettoniche**, compresa la realizzazione di rampe, che *non comportino la realizzazione di ascensori esterni*, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) 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*;
- e) le opere dirette a soddisfare esigenze **temporanee** e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, *entro un termine non superiore a novanta giorni*, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
- f) i **movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola** e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- g) le **serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento

- dell'attività agricola;
- h) **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;
 - i) installazione di **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;
 - j) **le aree ludiche** senza fini di lucro e **gli elementi di arredo** delle aree pertinenziali degli edifici;
 - k) manufatti leggeri in strutture ricettive;
 - l) realizzazione di pertinenze minori.

L'art. 1, comma 1, lett. a del decreto **29 maggio 2024, n. 69** ha apportato **alcune significative modifiche** all'articolo 6 del DPR 380/2001 introducendo nel novero dell'attività edilizia libera: a) l'installazione delle vetrate panoramica (VEPA) - (**lettera b-bis**); b) l'installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici (**nuova lettera b-ter**). Con riguardo alla prima modifica va specificato che i **VEPA** (ossia le vetrate panoramiche scorrevoli) sono di lastre di vetro che chiudono la parte frontale del balcone o i lati della veranda o di un porticato dal pavimento fino all'estremo superiore, composte da pannelli trasparenti che possono scorrere l'uno sull'altro.

Quanto alle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, il nuovo comma b-ter riporta un'elencazione di tipologie di tende (da sole, da esterno, a pergola con telo retrattile anche impermeabile, a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili) la cui installazione è ammessa in regime di edilizia libera a determinate condizioni:

- devono essere addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volumi e superfici;
- devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

La **L. 24 luglio 2024, n. 105**, di conversione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 ha ulteriormente specificato, da un lato, che l'installazione – in regime di edilizia libera - di VEPA non può interessare *“i porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche”*, e dall'altro, che le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici di cui alla nuova lettera b-ter *“non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche”*.

7. Il permesso di costruire. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105

Il permesso di costruire è il titolo abilitativo che viene rilasciato a seguito della positiva verifica della conformità del progetto edilizio alle norme ed agli strumenti di pianificazione vigenti nell'area interessata

L'**art. 10 T.U. Edilizia** disciplina l'istituto stabilendo che lo stesso è necessario per **gli interventi** di:

- a. **nuova costruzione;**
- b. **ristrutturazione urbanistica;**
- c. **ristrutturazione edilizia**

Quanto all'ambito applicativo della figura del permesso di costruire, il secondo comma dell'art. 10 T.U. Edilizia, così come modificato dalla legge Salva-casa del 24 luglio 2024 stabilisce ora che ***fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività”***.

Secondo quanto previsto dall'**art. 11 T.U. Edilizia**, con riferimento alle **caratteristiche** del permesso di costruire, questo è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire, poi, è **trasferibile**, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Ai sensi del successivo **art. 12 T.U. Edilizia**, il permesso di costruire è rilasciato in **conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici**, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ed è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Esso, ai sensi dell'**art. 13 T.U. Edilizia**, è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici. Una delle caratteristiche del procedimento per il rilascio del permesso di costruire è la **possibilità di concludersi con il silenzio-assenso della P.A.**

Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego sulla domanda di permesso di costruire, **il titolo si ritiene formato** per silenzio.

L'art. 20, co. 8, d.p.r. 380/2001, subordina la formazione del silenzio-assenso sull'istanza per ottenere il permesso di costruire a due presupposti:

- il **decorso del termine** per l'adozione del provvedimento, così come desumibile dal combinato disposto dei commi sesto e settimo del predetto art. 20, senza che vi sia stato un motivato diniego opposto dallo Sportello Unico;
- l'**assenza di vincoli** relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli artt. 14 ss. della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Una volta formatosi esplicitamente o *per silentium* il titolo edilizio, **il termine per l'inizio** dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; **quello di ultimazione**, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato:

- per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso;
- in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Il permesso **decade** con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Dal disposto dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si ricava il principio secondo il quale il permesso di costruire è, nel nostro ordinamento, caratterizzato dall'**onerosità** poiché, in base a detta disposizione, il soggetto che richiede il permesso di costruire è tenuto a versare al Comune