



Prot. n. 0105943
del 24/05/2007

OGGETTO: Disciplina della denuncia di inizio attività.

Il Comune pone dei quesiti sulla disciplina della denuncia di inizio attività, di cui agli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), in ordine ai quali si osserva quanto segue.

QUESITO N. 1

- In considerazione del fatto che l'art. 22, commi 3 e 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, consente all'interessato, per gli interventi edilizi ivi indicati, di presentare una denuncia di inizio attività (DIA) o di richiedere il permesso di costruire, si chiede se "in caso di opere eseguite non conformemente alla denuncia inizio attività o al permesso di costruire presentato", gli adempimenti relativi all'accertamento dell'abuso "vanno riferiti ai tipo di domanda esistente (Permesso di costruire o DIA) o alla natura dell'intervento".

Il Responsabile dell'Area tecnica del Comune ritiene che nell'accertamento delle opere difformi "debba essere fatto riferimento alla tipologia dell'intervento" e non al titolo abilitativo edilizio che si è richiesto ed ottenuto.

Si concorda con tale orientamento, che del resto è confermato dal medesimo articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001, che al comma 7 prevede che l'interessato che chiede, per le opere di cui ai commi 1 e 2, il permesso di costruire al posto della DIA, non paga il "contributo di costruzione di cui all'articolo 16" ed in caso di violazione della normativa urbanistico - edilizia è assoggettato "all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37", e che al comma 5 specifica che gli interventi di cui al comma 3, eseguiti in base ad una DIA al posto del previsto permesso di costruire, sono comunque "soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16".

- In riferimento al fatto che "in una zona "B" di completamento residenziale" è stato "realizzato un abuso senza permesso o D.I.A. e l'intervento ha comportato il risanamento di un edificio mantenendo sagoma e consistenza, con mutamenti di destinazione (da negozio a alloggio residenziale senza aumento di Unità immobiliari) e con lieve aumento volumetrico per l'inserimento di elemento accessorio (servizio igienico)", si chiede se "tali opere vanno sanzionate ai sensi dell'art. 33 del TU (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire) o ai sensi dell'art. 37 del T.U. (interventi in assenza di DIA)".

Il Responsabile dell'Area tecnica del Comune ritiene che tale abuso "possa rientrare fra le opere eseguite in assenza di Denuncia inizio attività e sanzionabile ai sensi dell'art. 37 del T.U., in quanto non ha comportato l'aumento delle unità immobiliari o modifiche alla sagoma o alla consistenza", è stato eseguito in "Zona B di completamento residenziale" che non è di particolare pregio e l'aumento volumetrico è limitato all'inserimento di elemento accessorio (servizio igienico).

Si concorda con l'orientamento del Responsabile dell'Area tecnica del Comune per i medesimi da egli esposti.



QUESITO N. 2

- Alla luce di quanto stabilito dall'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, sulla disciplina della denuncia di inizio attività, e dagli attuali articoli 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, che non escludono dal proprio ambito di applicazione la materia urbanistica e che prevedono che nei casi in cui il silenzio dell'Amministrazione equivale all'accoglimento della domanda, questa possa assumere determinazioni in via di autotutela, si chiede se "il termine dei 30 giorni prima dell'effettivo inizio previsto dallo art. 23 del T.U." "possa essere inferiore", qualora il "Responsabile del competente ufficio comunale, concluda il proprio iter di verifica della denuncia inizio attività attestandone la correttezza della presentazione e la completezza dei documenti".

Il Responsabile dell'Area tecnica del Comune ritiene che il termine dei 30 giorni previsto dall'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 sia da ritenere come un termine concesso all'Amministrazione "per le proprie valutazioni e l'eventuale notifica dell'ordine di non iniziare, qualora sia riscontrata l'assenza di una o più condizioni" e che pertanto, qualora il Responsabile del competente ufficio comunale, concluda prima di trenta giorni il proprio iter di verifica della denuncia inizio attività attestandone la correttezza della presentazione e la completezza dei documenti il richiedente possa procedere all'inizio delle opere anche prima che siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione dell'istanza".

Si concorda con l'orientamento espresso dal Responsabile dell'Area tecnica del Comune, per i medesimi motivi da egli esposti.

- Si chiede inoltre se "alla luce delle modifiche introdotte dall'art. 3 del D.L. n. 35/2005 che sostituisce il testo dell'art. 19 della Legge 241/90 può qualificarsi la Denuncia inizio attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001 come atto abilitativo tacito formatosi a seguito di denuncia del privato e in caso di silenzio dell'amministrazione".

Il Responsabile dell'Area tecnica del Comune ritiene che con le predette modifiche normative "anche la Denuncia Inizio attività di cui all'art 22 del D.P.R. 380/2001 sia assoggettabile alla disciplina generale di cui all'art 9 della legge 241/90" e che pertanto possa essere qualificata come atto abilitativo tacito, che può essere conseguentemente revocato o annullato ai sensi dell'art 20 comma 3 della Legge n 241 del 7/8/1990 e smi".

Tale tesi può essere sostenuta. Vi è tuttavia da dire che sulla natura giuridica della denuncia di inizio attività vi è attualmente un ampio dibattito sia in dottrina che in giurisprudenza. Si allega a tal fine copia della sentenza del TAR Piemonte, sez. II, 19 aprile 2006, n. 1885, ed il commento che l'accompagna, dove si fa riferimento alle varie posizioni in materia (ambidue pubbl. in Riv. Giur. Edil. 2007, I, pag. 354 e segg.).

QUESITO N. 3

- Si chiede un parere in relazione ad un caso specifico, che viene illustrato nel quesito e che concerne l'applicazione di quanto stabilito dall'art. 3, comma 1, lett. e 6), del D.P.R. n. 380/2001 sugli interventi pertinenziali da considerare come di "nuova costruzione".



Sui casi specifici questo Servizio non può pronunciarsi e, pertanto, in termini di carattere generale si osserva che gli interventi edilizi che riguardano le pertinenze possono essere considerati “nuova costruzione” soltanto se possiedono le caratteristiche di cui al predetto art. 3, lett. e 6) del D.P.R. n. 380/2001.

L’art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 stabilisce poi che sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all’elenco di cui all’art. 10, che comprende le nuove costruzioni, ed all’art. 6 e che “siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente”, cioè a tutte le previsioni di questi.

Gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività sono soggetti soltanto ad una sanzione pecuniaria amministrativa (vedi art. 37, commi 1 e 6, primo periodo, del D.P.R. n. 380/2001). La sanzione ripristinatoria, unitamente a quella pecuniaria è prevista quando le opere realizzate in assenza della denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo eseguiti su immobili vincolati in base a Leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti (vedi art. 37, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001). La sanzione ripristinatoria, in alternativa a quella pecuniaria, è prevista invece quando i medesimi interventi sono stati eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone “A” di cui al D.M. n. 1444/1968, cioè nei “centri storici” (vedi art. 37, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001).

Una volta pagata la sanzione pecuniaria, nei casi in cui è prevista dalla legge o è stata concretamente applicata, l’opera è legalizzata e può essere mantenuta, accatastata e commercializzata.