

Scarica la nuova versione dell'app Il Sole 24 Ore. **Gratis.**



Domenica 6 Maggio 2018

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

DOMANI SUL SOLE 24 ORE

ACCERTAMENTO  
Per i crediti Iva recupero a due tempi

IMPORTAZIONI  
In dogana non rileva il titolo di possesso



L'ESPERTO RISPONDE  
Le agevolazioni per i nuovi genitori

www.ilssole24ore.com @24NormeTributi

**Edilizia.** In attesa dei nuovi elenchi di semplificazione, per tecnici e cittadini restano dubbi sulla classificazione di molti interventi

## Lavori in casa, la babele dei Comuni

Demolizioni, box auto, scale, finestre: casi ancora in bilico tra le diverse autorizzazioni

Giuseppe Lauro

La scena è quella di una villetta unifamiliare a due piani. È l'intervento che scatena i dubbi: una redistribuzione di spazi interni, che prevede la modifica (con demolizioni) di una scala di collegamento interna. Un intervento che, per quanto tecnicamente semplice, si trascina dietro parecchi interrogativi. Perché, a seconda dei Comuni nei quali si effettua questo tipo di opera, cittadini e tecnici si trovano davanti a richieste di autorizzazioni (o più precisamente: titoli abilitativi) diverse. In qualche caso basterà una semplice comunicazione di inizio lavori asservata (Cila), mentre in altri servirà una segnalazione certificata di inizio attività (Scia), più onerosa della prima.

svolto finora e della necessità di completamento del glossario. In preparazione ci sono, infatti, almeno altri due elenchi: uno per gli interventi in Scia e l'altro per quelli da autorizzare tramite permesso di costruire. Il motivo è che, nella pratica di tutti i giorni, sono ancora frequenti le situazioni nelle quali i tecnici si vedono presentare richieste diverse a seconda del Comune. Serve, insomma, un ulteriore sforzo di semplificazione.

Un'altra situazione molto frequente è quella della demolizione con ricostruzione di un fabbricato, anche di piccole dimensioni. Il cittadino che decide di effettuare questo tipo di intervento, nel rispetto della sagoma del volume precedente, ha davanti due alternative: la richiesta di una Scia, perché l'opera viene

considerata una ristrutturazione semplice, o di un permesso di costruire, perché la ristrutturazione edilizia viene considerata una modifica che va, titolo edificio che trovi.

È il discorso è simile in altri casi. Uno molto frequente riguarda l'ampliamento di box auto, che si mantenga entro i limiti dimensionali che consentono di considerarlo una pertinenza. Anche qui ci si scontra con interpretazioni diverse. Qualche Comune chiede il permesso di costruire, perché classifica l'intervento come un ampliamento che modifica la sagoma. Qualcun altro chiede invece la Scia, considerando la modesta entità del rapporto di pertinenza con il fabbricato principale. Ma ci sono problemi anche per gli interventi sulle finestre, sugli impianti di fognatura e sui ruderi.

È evidente, queste interpretazioni condizionano i tecnici, che sono sempre orientati a evitare contestazioni successive, spiega ancora Galbani. E un ruolo rilevante lo giocano anche le ragioni di finanza pubblica. Autorizzazioni più complesse sono legate, infatti, a oneri maggiori a beneficio dei Comuni.

Qualche soluzione, per la verità, comincia a venire fuori. Basti pensare alla sostituzione delle mura con cui è realizzato un parapetto: altro caso oggetto di dubbi e contestazioni. Il regolamento unico ha chiarito che si tratta di attività in edilizia libera. Fino a poco tempo fa, però, alcuni uffici chiedevano addirittura una Scia, classificandola come opera di manutenzione straordinaria. Resta da capire se l'interpretazione del governo in futuro sarà accettata da tutti.

### Le situazioni controverse

#### DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Un caso oggetto di contestazioni frequenti è quello delle demolizioni con ricostruzione di fabbricati con volume congruo a quello della precedente sagoma e volume complessivo. In alcuni Comuni, infatti, viene considerato un intervento di ristrutturazione semplice che, quindi, può essere autorizzato con Scia. Altre amministrazioni, invece, fanno una scelta diversa e considerano l'intervento una ristrutturazione pesante: serve il permesso di costruire.

#### AMPLIAMENTO DI BOX AUTO

Interpretazioni diverse anche per l'ampliamento di fabbricati pertinenziali all'abitazione ad uso autorimessa, i box auto. La condizione è che l'intervento sia minimo e consenta di restare entro i limiti massimi per considerare il box una pertinenza. Alcuni Comuni classificano gli interventi di questo tipo un ampliamento che modifica la sagoma: serve il permesso di costruire per realizzarli. Altri, invece, si accontentano di una Scia considerando la modesta entità dell'opera.

#### MODIFICA DI SCALE INTERNE

Anche una redistribuzione di spazi interni con interventi su una scala può portare ineccezioni, nel caso in cui ci sia la demolizione della scala in questione. L'ambiguità dipende dal fatto che alcune amministrazioni considerano questo intervento un restauro o un ripristino conservativo e leggero, che può essere fatto con una Cila. Quando, invece, si considera il restauro «pesante», è necessario passare da una più onerosa Scia.

#### ALLARGAMENTO DI FINESTRE

Altro caso riguarda la ristrutturazione di un fabbricato con l'ampliamento delle finestre, per lo più, per i «rapporti aeroluminanti». In altre parole, per avere le aperture minime necessarie ad avere l'agibilità dell'immobile. Un semplice ampliamento viene considerato da qualcuno ristrutturazione semplice che, quindi, può essere autorizzato con Scia. Nella maggior parte dei casi, però, viene chiesto il permesso di costruire.

#### SOSTITUZIONE DI UN PARAPETTO

Il semplice cambio del materiale di un parapetto genera, da sempre, contestazioni: ad esempio, nel caso in cui si passi dal cemento al ferro. Spesso i Comuni considerano questo lavoro un'opera di manutenzione straordinaria: è necessaria, quindi, la Scia. Il glossario unico dell'edilizia libera ha, però, chiarito che questi interventi possono essere realizzati senza alcuna autorizzazione. Un caso simile a quello degli interventi su fognature private.



LA PAROLA CHIAVE

Glossario edilizia libera

● Il decreto del ministero delle Infrastrutture, di concerto con il ministero della Pa, in vigore dallo scorso 22 aprile, che contiene l'elenco delle prime 58 definizioni ma la lista è aperta - degli interventi di edilizia privata che non richiedono comunicazioni (Cil, Cila, Scia) né permesso di costruire. L'intenzione del Governo è di accompagnare questo provvedimento con altri decreti che definiscano con esattezza anche gli interventi che ricadono sotto l'ombrello delle altre autorizzazioni.

**Cassazione.** Riconosciuta la validità dell'applicazione della «particolare tenuità del fatto» da parte della Corte d'appello di Salerno

## Serra abusiva, l'illecito non va punito

Saverio Fossati

Un abuso che non sa. I cittadini agricoltori, con un metro in mano e grandi fogli di plastica, consistono a spicciarla sul loro terreno, considerando come un orto o un frutteto al riparo dalle intemperie e non si rendono conto di aver commesso un abuso edilizio ben evidente. Ora però, almeno, possono sperare di sfuggire ai rigori di una condanna penale.

te (che chiedeva di dichiarare l'esistenza del reato), cioè l'autore di un abuso edilizio, non fermando però l'imponibile principio della non punibilità del fatto a causa della «particolare tenuità», in base all'articolo 131 bis del Codice penale, in relazione a un evento che si verifica molto spesso nelle zone

### RICHIESTA BOCCIATA

Il colpevole aveva chiesto la dichiarazione di estinzione del reato, negata dalla Corte, che però ha così confermato il giudizio di Appello

extraurbane dell'Italia. Il fenomeno è particolarmente diffuso nei piccoli appezzamenti, dove il proprietario, per proteggere aree coltivate soggette ai rischi degli sbalzi termici derivanti dal cambiamento climatico. Ma non solo: è recentissima (gennaio 2016) la scoperta dell'edilizia abusiva in un terreno affittato dal proprietario a un'impresa di produzione agricola che, all'interno di alcune serre, aveva collocato dei dormitori, una stanza con doccia e boiler elettrico e servizi igienici fuori norma con dispersione sul ter-

reno. Questi abusi (a prescindere dagli ulteriori illeciti legati all'uso) sono difficilmente controllabili da parte dei Comuni anche perché, spesso, avvengono lontano dalle strade carrozzabili e all'interno di appezzamenti dove le ispezioni visuali dei vigili urbani sono di fatto impossibili.

Il principio espresso dalle Corti di merito, comunque, è chiaro: non ha senso considerare reato la costruzione di una serra, e del resto anche consentendo la facilità con la quale può essere smontata e il bassissimo impatto visivo, non può essere paragonata a una

villetta con tetto in tegole, anche se magari non ha dimensioni di base molto diverse.

Il contenzioso si è sviluppato abbastanza rapidamente, considerando che la prima sentenza è arrivata al Tar di Salerno nel 2016. L'abuso consisteva nel fatto che si era edificata la struttura in assenza del prescritto permesso a costruire, senza la preventiva realizzazione di un progetto da parte di un tecnico abilitato. Le dimensioni dei lavori, senza aver fatto la preventiva denuncia di inizio lavori e senza avere depositato presso i competenti Uffici relativi elaborati progettuali.

Con la sentenza della Corte d'Appello di Salerno del 20 marzo 2017, n. 503, il reato era stato

adidritura «assolto» (questo il termine erroneamente utilizzato dai magistrati) proprio in virtù dell'articolo 131 bis, che invece è una delle cause di non punibilità del reato. In sostanza, la Corte aveva chiesto la dichiarazione di estinzione del reato per intervenuta prescrizione, non accontentandosi della non punibilità di un fatto che comunque rappresentava un reato accertato.

La Cassazione, però, non ha accolto la richiesta perché il termine non era trascorso, confermando così il giudizio d'appello e il principio espresso, e ha condannato il ricorrente a pagare le spese di 2 mila euro alla cassa ammesse.

**Il caso.** Nulla osta semplificato per chi riesce a provare la consistenza dei manufatti in rovina anche tramite immagini

## La vecchia foto aiuta il recupero dei ruderi

di Guglielmo Saporito

Occorre il permesso di costruire per ristrutturare un rudere di certa consistenza: lo stabiliscono i Tar Bari nella sentenza 530 del 9 aprile 2018. Se invece rimangono elementi edificativi, basta una Scia, trattandosi di risanamento conservativo penale, che mantiene in comodato lo stesso organismo edilizio. E che potrebbe accedere anche al sistema bonus (si veda il Sole 24 Ore del 28 aprile).

lettera d) Dpr 380/2001 e la prassi applicativa (tabella A, sez. II punto 5, allegata al Dlgs 23/2016) non pongono limiti di tempo, figurando anche manufatti crollati da decenni. Solo se l'intervento è in zona vincolata sotto l'aspetto ambientale, va rispettata, nell'ambito dell'organismo edilizio variabile, la medesima sagoma dell'edificio preesistente (Cassazione penale, sezione III, 40342/2014).

Il problema affrontato dal Tar riguarda l'entità dei ruderi. La ricostruzione è ristrutturazione edilizia, attuabile con Scia, solo se vi sono ele-

menti sufficienti a testimoniarne le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare. In mancanza di elementi strutturali, non è infatti possibile valutare l'esistenza e la consistenza dell'edificio da consolidare, con la conseguenza che l'area dove ci sono ruderi va considerata una superficie non edificata (Consiglio di Stato, 2017). Così si possono recuperare anche l'altezza, l'ampiezza (in legno e muratura), mulini, segherie, manufatti sparsi al di fuori dei centri abitati: basta trovare tracce attraverso vecchie fotografie, spesso con prospet-

tive di ritratti familiari (Trib. Trento 16/7/2015), descritti in rogiti, pagamento di imposte (quali quelle di consumo, per materiali edili). Importanti possono anche risultare i segni di precedenti solai nei muri perimetrali. La Cassazione ha dato un volume di macerie rimaste sul posto. Segui un'ampia serie di ricordi si cumula a ruderi di una certa consistenza, si può ristrutturare con Scia. Un ultimo ostacolo può venire dalla mancanza del diritto di rispetto delle distanze (ingegneri, dieci metri), se è decorso il ventennio da quando il manufatto non è più integro e ha perso la precedente regolarità.

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
REG. 37/2017  
Brevi mobili e immobili di pertinenza del Fallimento OFFICINE MARALDI BERTINORO S.p.A. utilizzati per l'esercizio dell'attività di fabbricazione, lavorazione, informazione, montaggio e commercio di cinema, teatrali, contenitori in metallo e prodotti di calzatura e cappezzeria metallica, comprese le rimanenze. Il complesso immobiliare occupa una superficie catastale complessiva di mq. 70.045, di cui mq. 68.972 in Comune di Bertinoro, Via Cellino n. 352, e mq. 1.063 la Comune di Forlì-Popoli. Vedeza senza tassato che si tiene il 14.06.2018 il 09.00. Prezzo base Euro 3.590.075,00. Ammontare minimo Euro 60.000,00, presso Studio Naxos Avv. Marco Maltoni, Forlì, Merata 4. Info: Giancarlo Prof. Avv. Luigi Balena, Tel. 051.488611; Prof. Dott. Paolo Ballo, Tel. 051.237078; Don. Oreste Sauti, Tel. 0543.31655. G.D. Dott. S. B. Meca, www.studiomeca.it

**FIDIMED SOCIETÀ COOPERATIVA**  
**FIDIMED SOCIETÀ COOPERATIVA P.A.**  
AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEI SOCI  
In conformità alla delibera adottata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 4 maggio 2018 è convocata la **Assemblea Straordinaria** per il giorno 23 maggio 2018 alle ore 08:00, in seconda convocazione per il giorno 24 maggio 2018 alle ore 08:00 e in terza convocazione per il giorno 25 maggio 2018 alle ore 14:00 presso la sede secondaria - Via De Caro, 104 - 95156 Catania per discutere e deliberare sul seguente  
Ordine del giorno:  
1) Approvazione modifiche agli articoli 3, 4, 23, 24, 30, 33, 45 dello Statuto Sociale Vigente.  
Il Presidente  
Antonino Grippaldi