

#### SOMMARIO

1. Gli interventi edilizi per i quali non è richiesto titolo abilitativo né alcuna comunicazione. - 2. Gli interventi di manutenzione ordinaria. - 3. Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. - 4. Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico. - 5. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo. - 6. I movimenti di terra e gli interventi idraulici agrari. - 7. Le serre mobili stagionali. - 8. Gli interventi edilizi per i quali non è richiesto titolo abilitativo ma la comunicazione dell'inizio dei lavori all'Amministrazione comunale. - 9. Gli interventi di manutenzione straordinaria. - 10. Opere precarie. - 11. Il permesso di costruire «in precario». - 12. Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni. - 13. Pannelli solari, fotovoltaici e termici a servizio degli edifici. - 14. L'arredo delle aree perennenziali degli edifici.

#### 1. GLI INTERVENTI EDILIZI PER I QUALI NON È RICHIESTO TITOLO ABILITATIVO NÉ ALCUNA COMUNICAZIONE

Ai sensi dell'art. 6, 1° comma, del T.U. n. 380/2001, come modificato dal D.L. 25-3-2010, n. 40, convertito con modificazioni nella legge 22-5-2010, n. 73 - salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici - **possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:**

- *gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- *le opere edilizie che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici dirette ad eliminare le barriere architettoniche per i portatori di handicap. È richiesta, invece, presentazione di mera denuncia di inizio dell'attività qualora tali opere consistano in rampe o ascensori esterni oppure in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- *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*;
- i *movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola* e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - le *serre mobili stagionali*, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Gli interventi anzidetti devono rispettare, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici, le prescrizioni delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, nonché le disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22-1-2004, n. 42.

La *normativa antisismica* è disciplinata dalla sezione I del capo IV del T.U. n. 380/2001.

Per quanto attiene alle *norme di sicurezza*, appare opportuno ricordare che il capo V della parte II del T.U. n. 380/2001 contiene la disciplina della sicurezza degli impianti negli edifici.

Riguardo alla *normativa antincendio*, deve farsi rinvio alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 139/2006, che prevede il rilascio del certificato di prevenzione incendi ad opera del competente Comando provinciale dei Vigili del Fuoco ed alle norme del D.P.R. n. 37/1998, che prescrive, a carico degli enti e dei privati, l'obbligo, penalmente sanzionato, di richiedere ai Vigili del Fuoco, l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni o di modifiche di quelli esistenti.

Con riferimento, infine, all'*efficienza energetica*, va ricordato che l'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005 prescrive, entro un anno dalla sua entrata in vigore, a carico degli edifici di nuova costruzione e di quelli soggetti ad integrale ristrutturazione o a demolizione e ricostruzione, di dotarsi, nel termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica rilasciato da un tecnico abilitato.

Il D.Lgs. n. 115/2008 (di attuazione della direttiva 2006/32/CE, relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici) ha riordinato la materia della sicurezza dell'approvvigionamento energetico e della tutela dell'ambiente ed ha stabilito un complesso di misure volte al miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia sotto il profilo costi-benefici. In particolare, per gli edifici di nuova costruzione sono state previste modalità per incrementare l'indice di prestazione energetica e sono state introdotte semplificazioni ed agevolazioni per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e delle coperture.

Le **Regioni** a statuto ordinario **possono estendere la disciplina** di cui al modificato art. 6 del T.U. n. 380/2001 **ad interventi edilizi ulteriori** rispetto a quelli previsti dall'attuale comma 1.

L'interessato deve altresì provvedere, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla **presentazione degli atti di aggiornamento catastale** nel termine di cui all'art. 34 *quinquies*, comma 2 - lettera b), del D.L. 10-1-2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9-3-2006, n. 80.

Al fine di semplificare il rilascio del *certificato di prevenzione incendi*, per le attività di cui al comma 1 del novellato art. 6 del T.U. n. 380/2001, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato "in via ordinaria con l'esame a vista", cioè subito dopo il sopralluogo.

#### **Fanno altresì eccezione al regime del permesso di costruire:**

- le *opere relative alla difesa nazionale* (art. 31, 2° comma, legge n. 1150/1942);
- le *opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche*, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, 4° comma, del D.Lgs. 18-8-2000, n. 267 (art. 7, lett. a, del T.U. n. 380/2001);
- le *opere eseguite direttamente dallo Stato* su beni demaniali e non;
- le *opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici*, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18-4-1994, n. 383 e succ. modif. (art. 7, lett. b, del T.U. n. 380/2001);
- le *opere pubbliche dei Comuni*, deliberate dal Consiglio o dalla Giunta comunale, assistite dalla *validazione del progetto* ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21-12-1999, n. 554 (art. 7, lett. c, T.U. n. 380/2001).

## 2. GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'art. 6, 1° comma, lett. a), del T.U. n. 380/2001 **esonera dalla necessità di qualsiasi titolo abilitativo la manutenzione ordinaria** degli immobili, cioè quegli interventi correnti eseguiti per mantenere in buono stato gli immobili medesimi, con esclusione delle modifiche sia alla destinazione che allo stato dei locali, nonché degli interventi sulle strutture portanti e divisorie.

L'art. 3, 1° comma, lett. a), del T.U. n. 380/2001 definisce *interventi di manutenzione ordinaria* quelli «che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti».

Conseguentemente (ed a titolo esemplificativo) vanno ricompresi tra le opere di *manutenzione ordinaria*:

- la sostituzione dei manti di copertura dei tetti e delle pavimentazioni delle terrazze, senza alterazione alcuna all'aspetto ed alle caratteristiche originarie;
- la impermeabilizzazione di tetti e terrazze, senza alterazioni alle caratteristiche originarie;
- gli interventi per intonaci, pitturazione e rivestimenti interni;
- la sostituzione e riparazione di infissi interni ed esterni con altri di identiche caratteristiche;
- la sostituzione dei pavimenti;
- la sostituzione e l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, purchè non comportino alterazione dei locali, aperture fisse nelle facciate o modifiche ai volumi tecnici;
- la riparazione delle opere fognanti private.

Si tratta, in sostanza, di interventi finalizzati a conservare l'immobile in buono stato, *mantenendolo — nel breve periodo — idoneo all'uso cui è adibito*.

Per quanto riguarda l'**edilizia industriale**, le caratteristiche delle opere di *manutenzione ordinaria* hanno trovato specificazione nella circolare n. 1918, emanata dal Ministero dei lavori pubblici in data 16-11-1977, nella parte che di seguito si trascrive:

«È appena il caso di rilevare che le *opere di ordinaria manutenzione* non possono non avere ampiezza e caratteristiche diverse in relazione al tipo di “edificio o struttura” sul quale vengono effettuate: la manutenzione di un edificio residenziale, ovviamente, comporterà interventi diversi da quelli necessari per una struttura a carattere commerciale o per un impianto industriale.

Ritiene, comunque, questo Ministero — con riferimento agli impianti industriali — che possano considerarsi opere di ordinaria manutenzione e come tali, essere escluse dall’obbligo della concessione, gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell’impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere, comunque, in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei piani regolatori in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta ecc.

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella “categoria” di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

1. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissioni dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell’impianto;
2. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature ecc., realizzati all’interno dello stabilimento stesso;
3. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
4. opere a carattere precario o facilmente amovibili:
  - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
  - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;

- garitte;
  - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
5. opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
  6. installazioni di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
  7. passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
  8. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
  9. basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
  10. separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
  11. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci di sostegno manichette);
  12. attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
  13. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
  14. canne fumarie ed altri sistemi di addizione e di abbattimento».

### 3. INTERVENTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PRIVATI

La **legge 9 gennaio 1989, n. 13** ha disposto che — a decorrere dal 10 agosto del 1989 — *tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici* (compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata) dovessero essere redatti in osservanza di *prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici medesimi da parte dei portatori di handicap*.

La fissazione in dettaglio di tali *prescrizioni tecniche* è attualmente contenuta nel *D.M. del Ministro dei lavori pubblici 14-6-1989, n. 236*, ma è demandata in avvenire — dall'art. 77, 2° comma, del T.U. n. 380/2001 — ad un decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

La normativa generale per la **eliminazione delle barriere architettoniche** è contenuta nel capo III del **T.U. n. 380/2001** (articoli da 77 a 81).

Per la *realizzazione di nuovi edifici* e la *ristrutturazione di interi edifici*, la progettazione deve in ogni caso prevedere (art. 77, 3° comma):

- accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, compresi i servoscala;
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici ed alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

Le *opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche* **possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi**, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

Devono rispettarsi, però, le distanze stabilite dagli artt. 873 e 907 cod. civ. nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati di altri proprietari non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune (art. 79).

Nel regime delineato dalla legge n. 13/1989, l'esecuzione di *interventi rivolti ad eliminare le barriere architettoniche* non era generalmente soggetta a concessione edilizia né ad autorizzazione (art. 7, 1° comma, della legge n. 13/1989). Era richiesta, invece, l'*autorizzazione* di cui all'art. 48 della legge n. 457/1978 qualora essi fossero costituiti in *rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti alteranti la sagoma dell'edificio* (art. 7, 2° comma, della legge n. 13/1989). Le opere di quest'ultimo tipo, inoltre, potevano essere alternativamente precedute dalla *denuncia di inizio dell'attività* ai sensi dell'art. 2, comma 60, della legge 23-12-1996, n. 662.

Per le *opere interne* era sufficiente che l'interessato, contestualmente all'inizio dei lavori, presentasse al Comune «*apposita relazione a firma di un professionista abilitato*», mentre non era richiesto che in tale relazione venissero asseverate le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti (art. 7, 1° comma, legge n. 13/1989).

Alla domanda di autorizzazione ed alla comunicazione di inizio lavori interni dovevano essere allegati un certificato medico attestante l'*handicap* nonché una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risultassero l'ubicazione dell'abitazione del soggetto interessato e la descrizione delle difficoltà di accesso (art. 8, legge n. 13/1989).

In seguito all'entrata in vigore del T.U. n. 80/2001, **gli interventi rivolti ad eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati:**

- possono essere eseguiti **senza alcun titolo abilitativo** (attività edilizia libera, ex art. 6, 1° comma, lett. b), purché non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio. Vi è la necessità, infatti, di garantire il fondamentale requisito dell'accessibilità e vivibilità degli edifici a tutela della dignità della persona umana (la Corte Costituzionale — con la sentenza 10-5-1999, n. 167 — si è espressa nel senso della «accessibilità» degli edifici come requisito legale di tutti gli immobili);
- negli altri casi sono assoggettati, invece, a mera **denuncia di inizio dell'attività**, *purché non rientrino tra le tipologie che l'art. 10 riconduce al regime del permesso di costruire.*

Alle domande ed alle comunicazioni dirette al competente ufficio comunale devono essere allegati certificato medico in carta libera attestante l'*handicap* e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ex art. 47 del D.P.R. n. 445/2000) dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione nonché le difficoltà di accesso (art. 81 del T.U. n. 380/2001).

L'art. 78 del T.U. n. 380/2001 prevede che le innovazioni in oggetto, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, negli **stabili condominiali**, possono essere approvate con le maggioranze ordinarie di cui all'art. 1136, 2° e 3° comma, cod. civ., fermo il disposto del secondo comma dell'art. 1120 cod. civ.

Ne consegue che, qualora gli interventi in questione ledano il «decoro architettonico» oppure integrino uno dei casi vietati di innovazione su edifici condominiali, le delibere adottate a maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2 e 3, cod. civ. sono nulle, ancorché perseguano lo scopo di innovare le parti comuni, onde favorire le esigenze di un condomino portatore di *handicap*.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro 30 giorni dalla richiesta fatta per iscritto, le relative deliberazioni, i portatori di handicap (ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà) possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte di accesso, al fine di rendere più agevole l'ingresso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

Gli interventi in oggetto devono essere realizzati, in ogni caso, nel *rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni*.

Quanto alla *normativa antisismica*, in particolare, resta fermo l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità (a norma dell'art. 93 del T.U. n. 380/2001) ma non è richiesta l'autorizzazione di cui al successivo art. 94 (art. 84 del T.U. n. 380/2001).

#### **4. INTERVENTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NEGLI EDIFICI PUBBLICI E PRIVATI APERTI AL PUBBLICO**

L'art. 82 del T.U. n. 380/2001 stabilisce che tutte le opere edilizie, riguardanti *edifici pubblici e privati aperti al pubblico*, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità degli edifici medesimi da parte dei portatori di handicap, devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni di cui:

- alla legge 30-3-1971, n. 118 e succ. modif.;
- al D.M. del Ministro dei lavori pubblici 14-6-1989, n. 236;
- al regolamento approvato con D.P.R. 24-7-1996, n. 503.

Il rilascio di **permessi di costruire** per le opere medesime è subordinato alla *verifica* (demandata all'ufficio tecnico comunale ovvero al tecnico incaricato dal Comune) *della conformità del progetto alla normativa anzidetta*.

È necessario allegare alla **denuncia d'inizio dell'attività** una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Tale dichiarazione deve accompagnarsi, altresì, ad ogni richiesta di *modifica di destinazione d'uso*.

Il rilascio del *certificato di agibilità* è subordinato all'accertamento dell'intervenuta realizzazione delle opere nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, ove le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità o l'abitabilità ed il collaudatore, ciascuno per l'attività di propria competenza, sono direttamente responsabili e punibili con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

Qualora le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche riguardino immobili assoggettati ai **vincoli paesaggistici ed ambientali**, è previsto l'*assentimento silenzioso* per il rilascio della necessaria autorizzazione.

A norma dell'art. 4 della legge n. 13/1989 (non abrogato dal D. Lgs. n. 42/2004), invero:

- le Regioni, o le autorità da esse sub-delegate, devono provvedere entro il termine perentorio di 90 giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni;
- la mancata pronuncia nel termine anzidetto equivale ad assenso;
- l'autorizzazione può essere negata soltanto qualora non sia possibile realizzare le opere senza *serio pregiudizio* del bene tutelato ed il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in

rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato;

- in caso di diniego della Regione o dell'autorità sub-delegata, gli interessati — entro i 30 giorni successivi — possono richiedere l'autorizzazione al Ministro per i beni e le attività culturali, e questi deve pronunciarsi entro 120 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Un procedimento analogo — che non prevede, però, la possibilità di ricorso al Ministro in caso di diniego — è fissato per gli immobili assoggettati a **vincolo architettonico**: in tali ipotesi l'*assentimento silenzioso* si forma qualora la competente Soprintendenza non provveda entro 120 giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni (art. 5 della legge n. 13/1989). Anche tale disposizione speciale non è stata abrogata dal D.Lgs. n. 42/2004.

Nei casi in cui le autorizzazioni di competenza delle autorità preposte alla tutela dei vincoli non possono essere concesse, il superamento delle barriere architettoniche può essere realizzato mediante *opere provvisoriale* (come definite dall'art. 7 del D.P.R. 4-1-1956, n. 164) sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità (art. 82, 2° comma, del T.U. n. 380/2001).

## 5. OPERE TEMPORANEE PER ATTIVITÀ DI RICERCA NEL SOTTOSUOLO

Non richiedono alcun titolo abilitativo 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**.

Tali opere devono essere caratterizzate dal requisito della **temporaneità** (come interpretato dalla giurisprudenza): esse devono essere finalizzate, cioè, a sopperire ad esigenze specifiche e contingenti e devono essere facilmente amovibili e non infisse al suolo.

Il novellato art. 6, 1° comma - lett. c), del T.U. n. 380/2001 richiede che le opere stesse siano **“eseguite in aree esterne al centro edificato”** e va rilevato, al riguardo, che il 2° comma dell'art. 18 della legge n. 865/1971 definisce *centro edificato* quello «delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi el perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione».

## 6. I MOVIMENTI DI TERRA E GLI INTERVENTI IDRAULICI AGRARI

Nessun titolo abilitativo è richiesto per i **movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola** e le **pratiche agrosilvo-pastorali**, compresi gli **interventi su impianti idraulici agrari** (novellato art. 6, 1° comma - lett d), del T.U. n. 380/2001).

In giurisprudenza era stata già costantemente esclusa la necessità della concessione edilizia (e poi del permesso di costruire) per le *opere di trasformazione di tipo fondiario e per uso agricolo* non accompagnate dalla realizzazione di opere edilizie (vedi Cass., sez. III pen.: 13 novembre 2002, n. 38055, Raciti; 24 agosto 1998, Raffin; 8 novembre 1984, Brancaleone).

La necessità del titolo concessorio era stata esclusa, inoltre, per l'esecuzione di lavori di bonifica di un fondo agricolo (C. Stato, sez. V, 19 ottobre 1979, n. 604) e di spianamento di un terreno al fine della successiva aratura o a qualunque altro fine meramente agricolo (Cass. pen., sez. III, 9 marzo 1994, n. 4722, Gianni).

Lo *scavo o sbancamento di un terreno* finalizzato, invece, alla *edificazione nel luogo di un immobile* (con qualsiasi modalità effettuato), è attività inscindibilmente connessa con quella successiva alla quale funzionalmente tende, sicché ne consegue la necessità del preventivo permesso di costruire, comportando i lavori di scavo già di per sé la alterazione della morfologia del territorio per la realizzazione della cosa finale, sì da doversi considerare un *unicum* con

quest'ultima (si veda, nello stesso senso, con riferimento alla realizzazione di depositi di merci e materiali che comportino la trasformazione in via permanente del suolo in edificato, Cass. pen., sez. III, 4 giugno 2009, n. 23197).

La disposizione in esame non si applica, altresì, agli *scavi*, pur eseguiti in zona agricola, ma *caratterizzati da finalità di sfruttamento delle risorse minerarie*.

In relazione alla nuova formulazione dell'art. 6 del T.U. n. 380/2001, può ritenersi che tra gli **interventi idraulici agrari** siano da ricomprendersi anche i manufatti fuori terra necessari alla rete di irrigazione che non presentino caratteristiche di rilevante entità, nonché le opere di presa d'acqua a fini irrigui, comunque nel rispetto delle disposizioni del T.U. sulle acque n. 1775 del 1933.

## 7. LE SERRE MOBILI STAGIONALI

In materia di **serre**, la legge n. 73/2010 ha recepito una distinzione ormai tradizionale nella giurisprudenza, distinguendo tra:

- **serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura e funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- **serre realizzate con strutture fisse**, costituenti manufatti di supporto per l'attività agricolo-commerciale, rivolti a soddisfare esigenze non provvisorie ma destinati a fare fronte ad esigenze continuative connesse alla coltivazione, e comportanti una modificazione permanente dell'assetto del territorio.

Le **piccole serre, rivolte alla protezione del terreno e delle coltivazioni in periodi stagionali, non richiedono il preventivo rilascio di alcun titolo abilitativo**, ma ciò deve necessariamente connettersi alla natura agricola del fondo ed alla esclusiva finalizzazione dell'opera allo sfruttamento agricolo del terreno.

In mancanza di tali caratteristiche è necessario, invece, il *permesso di costruire*.