



Prot.n. 1557

Bologna, 16 luglio 2010

Oggetto: **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI) – QUALI POTENZIALI RISCHI PER IL PROFESSIONISTA?**

Le modifiche legislative innescate dall'art. 5 della L 73/2010 hanno aperto molti problemi in merito alle procedure autorizzative ed esecutive legate agli interventi edilizi.

Inserendo molti interventi di manutenzione straordinaria fra quelli eseguibili senza alcun titolo edilizio, si aprono effetti a cascata su tutte le procedure e gli adempimenti legati al titolo abilitativo (tempi, certificati di agibilità, attribuzione dei compiti, collegamenti con norme sovraordinate, ecc.), che a loro volta incideranno in tutti i processi correlati (compravendite, mutui, leasing, contenziosi, eredità, procedimenti in corso, ecc.), di cui il legislatore non ha evidentemente tenuto conto.

Inoltre, lasciando sostanzialmente immutati gli adempimenti burocratici, **viene invece paradossalmente deregolamentata la fase esecutiva degli interventi.**

La assenza della figura del direttore dei lavori (su interventi edilizi che possono essere anche molto rilevanti), toglie infatti ogni forma di presidio e di responsabilità chiaramente individuate alla fase realizzativa degli interventi, con un evidente e preoccupante disimpegno sul concetto di interesse pubblico (la sicurezza statica soprattutto). Peraltro, vale la pena segnalarlo, in concomitanza con una sensibile complicazione nelle norme settoriali sulle strutture, evidenziando un disorientamento legislativo francamente sconcertante.

Va poi considerata l'ulteriore difficoltà di gestire le innumerevoli incognite sul tema: la tempistica dei lavori, le varianti in corso d'opera, le eventuali sanzioni, il rapporto con il certificato di agibilità, e via dicendo.

Nel corso di due incontri svoltisi presso la regione Emilia Romagna, è emerso chiaramente come tutte **le amministrazioni non abbiano ancora una linea comune e condivisa** (data la natura del provvedimento, oggettivamente avulso dal quadro legislativo nazionale e regionale).

via saragozza 175
40135 bologna

tel 051.4399016
fax 051.4392175

www.archibo.it
ufficiostampa@archibo.it

c.f. 80039010378

La Commissione Normative, prima di pronunciarsi, riteneva opportuno attendere la circolare applicativa che la RER aveva intenzione di emanare a breve. Nell'ultimo incontro del 23 Giugno, tuttavia, è risultato evidente come il tema presenti ancora troppe incognite per potere essere agevolmente regimato, per cui **un pronunciamento della RER non sembra essere imminente, mentre i Comuni si stanno muovendo sostanzialmente in maniera autonoma e in ordine sparso.**

In attesa di un chiarimento regionale sul tema, riteniamo quindi opportuno segnalare comunque agli iscritti alcune criticità del provvedimento, affinché il professionista chiamato ad applicare il nuovo regime di attività edilizia libera assuma le cautele che riterrà opportune in relazione soprattutto al fatto che:

1/2

- mancando una DL o una figura analoga, **tutta la documentazione consegnata a nome del tecnico abilitato dovrà essere attentamente**

precisata, ponendo cautele e avvertenze in merito all'impiego di detta documentazione in fase esecutiva, per **chiarire come gli elaborati (salvo esplicite diverse indicazioni) abbiano valenza ESCLUSIVAMENTE documentale e non possano in alcun modo e per nessun argomento considerarsi esecutivi** (chiarendo conseguentemente i limiti della responsabilità del professionista) inserendo nel caso una chiara forma di "liberatoria" per il professionista in tal senso;

- riteniamo sia prudente anche illustrare ai committenti che la nuova procedura **non incide minimamente su ogni altra normativa di settore** (sicurezza nei cantieri, ambiente, beni culturali, paesaggio, regolamenti igienico-sanitari, impianti ecc.), e che quindi **tutti** gli adempimenti relativi rimangono in essere, con responsabilità quasi interamente a carico della Committenza, e comunque chiarendo che l'"uscita di scena" del professionista lascia il richiedente unico e diretto responsabile di quanto seguirà la comunicazione di inizio lavori;
- riteniamo infine che sia utile illustrare ai committenti che **la nuova procedura risulta oggi gravemente carente in merito a molti adempimenti correlati** (agibilità, conformità edilizia, tempi di cantiere, eventuali varianti in corso d'opera ecc.), con effetti che ad oggi è impossibile prevedere, data la casistica praticamente infinita in cui tale vuoto legislativo potrà incidere (compravendite, mutui, leasing, contenziosi, eredità, procedimenti in corso, tempistiche ecc.).

Si ha ragione di temere, infatti, il contenzioso che prevedibilmente potrebbe scaturire da certificati di agibilità invalidati, modifica degli impianti senza controllo, mutamento delle caratteristiche dei fabbricati ad insaputa di parte dei soggetti interessati, chiamate a correo del progettista per interventi eseguiti difformemente dalle sue indicazioni, lesioni ai fabbricati non chiaramente imputabili, variazione del valore degli edifici in conseguenza di interventi attuati male, e via dicendo.

In estrema sintesi, la natura del provvedimento, al di là delle valutazioni positive o negative, pur semplificando in alcuni casi i compiti del professionista (estromettendolo da una parte del processo edilizio e liberandolo al contempo delle responsabilità correlate), **impone tuttavia un atteggiamento attento agli effetti che potenzialmente potrebbe produrre**, soprattutto nel chiarire preventivamente con i committenti le responsabilità del professionista, che in questo caso sarà limitata esclusivamente alla fase "burocratica". Fatti salvo ovviamente accordi diversi fra le parti.



architettibologna

Cogliamo l'occasione per chiedere agli iscritti di segnalare all'Ordine eventuali ulteriori criticità incontrate nell'applicare questo provvedimento, per poterle ulteriormente segnalarle alle amministrazioni comunali e regionale.