

COLLEGIO
PROVINCIALE
DEI GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI
DI ROMA

Geopunto



BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

ROMA, STORIA DI UN ACCESSO
AGLI ATTI PER DETERMINARE
LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA
DI UN IMMOBILE



Foto Kuhmi - wikipedia

LA "SCIA IN SANATORIA": NON È TUTTO
SANATO CIÒ CHE È SEGNALATO
EQUO COMPENSO: UNA STORIA INFINITA?
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE:
FACCIAMO CHIAREZZA
INSTALLARE STRUTTURE OMBREGGIANTI
ALL'INTERNO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

111 · 23

Anno XX - SETTEMBRE-OTTOBRE 2023

GEOPUNTO

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

Editore Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

Presidente Antonio Scaglione

Vice Presidenti Marco Carletti, Fabio Colantoni

Segretario Pietro Tontini

Tesoriere Luca Chiesi

Consiglieri Roberto Assogna, Alessandro Bertarelli,
Armando Bolognesi, Alessandro Capodiferro,
Giuseppe Ciurluini, Fabio De Castro,
Alessandro Grupico, Isaia Sergio Mancurina,
Marta Nardini, Maurizio Rulli

Redazione P.le Val Fiorita, 4/F - 00144 Roma

Tel. 06 54225490 Fax 06 5920051

Indirizzo mail: info@georoma.it

Indirizzo di posta certificata: collegio.roma@geopec.it

Direttore responsabile Fabio Colantoni

Comitato di Redazione Fabrizio Cantelmi,
Gianluca Caputo, Marco Carletti, Giuseppe Ciurluini,
Daniele Corrado, Fabio De Castro,
Marta Nardini, Maurizio Rulli, Alessio Serenelli

Consulenza Editoriale

Franca Aprosio

Progetto grafico e impaginazione

Artefatto / Manuela Sodani, Mauro Fanti

Autorizzazione del Tribunale Civile di Roma

n. 131 dell'8 aprile 2004.

Gli articoli e le note firmate esprimono solo l'opinione
dell'autore e non impegnano il Collegio dei Geometri
e la Redazione del periodico.

In copertina:

Valencia, Palau de les Arts Reina Sofia,
di Santiago Calatrava

ISSN 2421-4205

111.23

ANNO XX • SETTEMBRE-OTTOBRE 2023

SOMMARIO

3 EDITORIALE

Fabio Colantoni

ATTUALITÀ

4 Roma, storia commentata di un accesso agli atti
Fabio De Castro, Andrea Di Leo

9 Bonus barriere architettoniche: facciamo chiarezza
Marta Nardini

14 Equo compenso: una storia infinita?
Maurizio Rulli

ARGOMENTI

18 La "SCIA in sanatoria": non è tutto sanato ciò
che è segnalato
Francesco Lanatà, Vincenzo D'Avino

23 Installare strutture ombreggianti all'interno
delle unità immobiliari
Daniele Corrado

28 Apertura di un centro cinofilo: gli ostacoli da superare
David Bacchini



COLLEGIO
PROVINCIALE
DEI GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI
DI ROMA

COMUNICAZIONE AGLI ISCRITTI COME ACCEDERE AGLI UFFICI DEL COLLEGIO

Al fine di contingentare gli accessi in sede, si ricorda a tutti gli iscritti che gli uffici del Collegio Geometri di Roma riceveranno esclusivamente su appuntamento.

Di seguito i contatti telematici di ogni settore:

- UFFICIO DI PRESIDENZA:

per "SEGRETERIA DEL PRESIDENTE, COMMISSIONI CONSILIARI, FORMAZIONE CONTINUA, CONSIGLIO DISCIPLINA"
inviare mail a: presidenza@georoma.it

- UFFICIO DI SEGRETERIA:

per "ISCRIZIONI E CANCELLAZIONI, PRATICANTI, ESAMI DI STATO, CASSA GEOMETRI,
FIRME DIGITALI, SIGILLI, TESSERE" inviare mail a: segreteria@georoma.it

- UFFICIO USCITE:

per "PAGAMENTI, FATTURE, ACQUISTI E CONTRATTI" inviare mail a: tesoreria@georoma.it

- UFFICIO ENTRATE:

per "QUOTE ASSOCIATIVE ALBO, ESATTORIA" inviare mail a: [esattoria@georoma](mailto:esattoria@georoma.it)

INVITO AI COLLEGHI A COLLABORARE CON LA RIVISTA

Uno dei principali obiettivi della rivista del Collegio è quello di contribuire a diffondere la conoscenza della figura professionale del geometra e della sua attività nei molteplici settori in cui è articolata la nostra professione.

Per ottenere questa visibilità e proiettarla all'esterno riteniamo fondamentale l'apporto dei colleghi che invitiamo a collaborare inviandoci articoli relativi alle loro esperienze professionali oppure che esprimano le loro opinioni e le loro proposte sui piccoli o grandi temi della professione di geometra. Ricordiamo che non è necessario che le idee espresse dagli articolisti coincidano con quelle della Redazione poiché gli articoli firmati esprimono l'opinione dell'autore e non impegnano in alcun modo l'editore e la redazione del periodico. La pubblicazione, comunque, avverrà ad insindacabile giudizio del Comitato di Redazione.

I testi dovranno essere inviati a: presidenza@georoma.it
possibilmente corredati di immagini inerenti l'argomento trattato.

La loro lunghezza non dovrà superare le 5/6.000 battute spazi inclusi.
Articoli e fotografie, anche se non pubblicati, non verranno restituiti.

DI FABIO COLANTONI

La riforma del processo civile (c.d. Legge Cartabia n.206/2021) ha introdotto alcune significative novità per il Consulente Tecnico di Ufficio - CTU, attuate con il decreto del Ministero della Giustizia n. 109 del 4 agosto 2023.

Si tratta di disposizioni che entrano nel dettaglio del funzionamento dell'elenco nazionale, individuano le categorie professionali e i relativi settori di specializzazione, le condizioni per la sospensione e cancellazione volontaria, i requisiti necessari ai fini dell'iscrizione e le condizioni per il suo mantenimento nel tempo.

Consapevole dell'interesse dei nostri iscritti sull'argomento, mi soffermo brevemente sulle principali innovazioni del nuovo regolamento per i CTU, rinviando i lettori ad una informazione approfondita, redatta dalla Commissione tribunale del Collegio coordinata da Alessandro Bertarelli, sul prossimo numero della rivista.

Partiamo dalla introduzione dell'Albo nazionale che permette al giudice, che prima doveva necessariamente affidare l'incarico ad un consulente iscritto nell'Albo del tribunale di competenza, di poter emettere un provvedimento motivato e comunicarlo al Presidente del tribunale. In tal modo ci saranno maggiori occasioni di lavoro per i tecnici e i giudici avranno a disposizione un maggior numero di competenze. Ovviamente, i consulenti già iscritti all'entrata in vigore del decreto manterranno l'iscrizione e potranno chiedere l'inserimento in uno o più settori di specializzazione della propria categoria.

Altro aspetto positivo è la conoscenza dei profili procedurali che ogni consulente deve possedere al fine di rendere utilizzabile la propria opera peritale per il giudice, evitando vizi formali e sostanziali del mandato. E, ancora, il riconoscimento dell'importanza della competenza in materia di conciliazione del consulente che, in applicazione di una prassi ormai diffusa, è chiamato dai giudici a cercare di far conciliare le parti in giudizio.

È stata introdotta la vigilanza sugli incarichi per l'equa distribuzione tra gli iscritti all'albo, con la precisazione che nessun CTU può superare il 10% di quelli affidati dallo specifico tribunale. Inoltre, i relativi compensi saranno liberamente consultabili in un apposito registro (gli incarichi affidati e i compensi liquidati dal giudice agli iscritti nell'albo sono annotati nei sistemi informatici regolamentati secondo le regole tecniche per l'adozione nel processo civile delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione).

Chiudo con una annotazione negativa: il mancato aggiornamento delle tariffe giudiziarie, gravemente inadeguate e certamente non in linea con le professionalità richieste. Una grossa lacuna, considerando che queste modifiche arrivano a circa ottant'anni dall'introduzione delle regole per i consulenti tecnici, con i compensi per i professionisti fermi da una ventina d'anni e con percentuali risalenti agli anni '80.

ROMA, STORIA COMMENTATA DI UN ACCESSO AGLI ATTI



FABIO DE CASTRO*, ANDREA DI LEO**

PREMESSA

Con questo articolo si vuole fornire un racconto – con alcune annotazioni “legali” – delle vicissitudini professionali che un tecnico si trova a dover fronteggiare per poter determinare la legittimità urbanistica di un immobile a Roma, tra commerciabilità dei beni e conformità urbanistica.

DETERMINARE LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA DI UN IMMOBILE A ROMA

Parliamo di un fabbricato a destinazione residenziale, edificato con licenza edilizia e successivo condono per piccolo ampliamento. Nell’atto di acquisto veniva dichiarato ante ’67.

L’antecedenza al 1967, richiamata dall’art. 40 della L. 47/85, riguarda l’obbligo di menzionare negli atti notarili – a pena di nullità – gli estremi della concessione edilizia, e recita testualmente:

La collocazione di questo articolo nella rubrica Attualità e in apertura della rivista è motivata dalla situazione di complessità con la quale i nostri iscritti si confrontano ogni giorno per lo svolgimento della propria attività professionale. Nel testo, il racconto – con alcune utili annotazioni legali – delle vicissitudini professionali che un tecnico si trova a dover fronteggiare per poter determinare la legittimità urbanistica di un immobile a Roma, tra commerciabilità dei beni e conformità urbanistica. Concludendo che il miglioramento dell’accessibilità agli atti da parte dei Comuni continua a essere una necessità prioritaria.

[omissis] Per le opere iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, [omissis], attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967.

La scadenza temporale del 1° settembre 1967 richiama l'art. 10 della Legge Ponte (L. 765/67) che sostituisce l'art. 31 della Legge fondamentale dell'urbanistica (L.1150/42), estendendo l'obbligo di licenza a tutto il territorio comunale mentre, nella stesura originaria, limitava l'obbligo nei centri abitati e dove esistesse un PRG (Sentenza del TAR del Lazio II-bis n. 1877/2018).

Il caso di Roma è diverso. L'obbligo di licenza su tutto il territorio comunale viene dall'adozione del PRG '65, con Delibera di Giunta Comunale del 18/12/1962 n. 614 (approvato con Decreto Presidenziale del 16/12/1965), in quanto la cartografia ricomprendeva l'intero territorio comunale e, nelle more dell'art. 31 della L. 1150/42, l'obbligo si era esteso sull'intero territorio di Roma con le norme di salvaguardia.

Analizzata la documentazione messa a disposizione dal committente, non risultava presente nell'elenco SIPRE il progetto di interesse. Si è resa necessaria una ispezione presso la conservatoria dei pubblici registri al fine di individuare il costruttore, colui che avesse richiesto ed ottenuto la licenza edilizia.

Individuato correttamente il nome del costruttore, ho predisposto la richiesta di accesso

DECORSI 30 GIORNI DAL PROTOCOLLO DELLA DOMANDA DI ACCESSO AGLI ATTI, SI FORMA IL PROVVEDIMENTO DI SILENZIO-DINIEGO SULLA DOMANDA, IMPUGNABILE AL TAR ENTRO IL TERMINE RIDOTTO DI 30 GIORNI.

agli atti sul portale SIPRE, senza l'indicazione del numero di licenza o del numero di progetto, inserendo solamente i dati relativi al costruttore, l'anno probabile di edificazione e l'indirizzo dell'immobile.

INDICAZIONI LEGALI DI STAMPO AMMINISTRATIVISTICO

Qui, occorre subito fornire alcune indicazioni di carattere legale, di stampo amministrativistico.

Infatti, la disciplina sull'accesso agli atti (di cui agli artt. 22 e ss. L. 241/90) presenta – quanto alle tempistiche di attivazione – un significativo “vuoto” operativo di tutela.

In particolare, occorre tenere a mente (e, quali professionisti tecnici incaricati, segnalare al committente interessato all'accesso agli atti) che, decorsi 30 giorni dal protocollo della domanda di accesso agli atti, si forma il provvedimento di silenzio-diniego sulla domanda. Tale diniego tacito, inoltre, è impugnabile dinanzi al TAR entro il termine ridotto di ulteriori 30 giorni.

Questo significa che – sebbene sia possibile “affidarsi” alla circostanza (empirica)

che “prima o dopo” l’Amministrazione fornirà riscontro all’accesso agli atti – una volta decorso il termine di 30+30 giorni, il privato resta privo di una tutela giurisdizionale sul diniego “silente” di accesso agli atti che diviene inoppugnabile (salvo, beninteso, che non intervenga un provvedimento espresso, a quel punto impugnabile, ove occorra, entro il termine di 30 giorni).

Dunque, dal giorno “30+30” ogni successiva iniziativa (solleciti e diffide) ha inevitabilmente una “forza” limitata.

Un possibile rimedio atto a “correggere” tale inconveniente, una volta maturato il silenzio-diniego, è la possibilità di rivolgersi al “difensore civico” per ottenere un “riesame” del diniego (sia quando silente, ma anche in caso di diniego espresso).

Quest’ultimo è tenuto a fornire riscontro entro 30 giorni dalla presentazione della domanda di riesame: decorso questo termine, laddove il difensore civico non si pronuncia, si intende formato un (ulteriore) silenzio-rigetto.

Laddove, invece, il difensore civico esprima parere positivo, quest’ultimo è trasmesso all’Amministrazione che, entro ulteriori 30 giorni, ha la possibilità di confermare il diniego.

In caso di silenzio della P.A. l’accesso si intende consentito. Invece, in caso di conferma (quindi necessariamente espressa, in questo caso) del diniego, il privato potrà impugnare (sempre entro il termine di 30 giorni) l’ulteriore atto negativo.

UNA VOLTA MATURATO IL SILENZIO-DINIEGO, ESISTE LA POSSIBILITÀ DI RIVOLGERSI AL “DIFENSORE CIVICO” PER OTTENERE UN “RIESAME” DEL DINIEGO (SIA QUANDO SILENTE, MA ANCHE IN CASO DI DINIEGO ESPRESSO).

Come ben si comprende, lo strumento del “reclamo” al difensore civico (piuttosto informale e ben più rapido del ricorso dinanzi al TAR, che viene deciso mediamente in 2-3 mesi), risulta utile sia per “pressare” la P.A. (senza ricorrere alla via giurisdizionale) sia per posporre il momento in cui decidere se ricorrere alla giustizia o se “lasciare inoppugnato” il diniego (silente o meno) di accesso agli atti.

PROSEGUIAMO CON IL CASO PRATICO DELL’IMMOBILE A ROMA

Arrivato finalmente il momento della visita del fascicolo di progetto, fascicolo molto scarno, mi rendo conto che per la licenza edilizia originaria era disponibile il verbale della commissione edilizia, la copia della licenza edilizia e il progetto. Per la variante era disponibile solamente il verbale della commissione edilizia.

Richiesta l’irreperibilità del progetto, così come la copia di entrambe le licenze edilizie, per determinare la conformità dell’immobile, ottenuta tutta la documentazione richiesta,

ho proceduto quindi secondo quanto contenuto nell'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/2001:

[omissis] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, [omissis]. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Richiesta la planimetria catastale di primo impianto, mi trovo anche qui di fronte a una dichiarazione di irreperibilità da parte dell'ufficio. Confesso che era la prima volta che entrambi i documenti venivano dichiarati irreperibili.

La scheda catastale attualmente in banca dati era conseguente l'ampliamento del condono.

Per determinare la conformità dell'immobile ho utilizzato, quindi, l'atto di acquisto che descriveva e rappresentava, con la classica planimetria allegata e firmata a margine, l'immobile oggetto di compravendita, confrontato con i modelli 1 e 5 ricevuti insieme all'irreperibilità della scheda catastale di primo impianto, la scheda catastale del condono e tutta la documentazione certa e probante di cui ero in possesso.

Durante la fase conclusiva del mio incarico, ho riflettuto sulla temporaneità delle attesta-

zioni di irreperibilità ricevute. Entrambe le dichiarazioni attestavano una momentanea irreperibilità, affermando che, qualora il documento fosse emerso in successive ricerche, ne avrebbero dato tempestiva comunicazione.

Ad onor del vero, Roma Capitale rilascia la sua dichiarazione nelle more di ulteriori ricerche e verifiche, fermo restando la necessità di denunciare lo smarrimento degli atti, a differenza dell'Agenzia delle Entrate - territorio.

ULTERIORI “APPUNTI LEGALI”

Al riguardo della irreperibilità, la giurisprudenza è ormai molto netta nell'imporre l'obbligo per la P.A. di attestarla formalmente.

Infatti, come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa (TAR Calabria, sez. I, 16.5.2022 n. 822; TAR Milano, 20.2.2020, n. 343), non è sufficiente “*al fine di dimostrare l'oggettiva impossibilità di consentire il diritto di accesso e quindi di sottrarsi agli obblighi tipicamente incumbenti sull'amministrazione in base alla normativa primaria in tema di accesso – la mera e indimostrata affermazione in ordine all'indisponibilità degli atti (...) in quanto spetta all'Amministrazione destinataria dell'istanza di accesso l'indicazione, sotto la propria responsabilità, degli atti inesistenti o indisponibili che non è in grado di esibire, con l'obbligo di dare dettagliato conto delle ragioni concrete di tale impossibilità (v. Cons. Stato, Sez. VI, 13 febbraio 2013 n. 892)*”.

E, in simili evenienze, *“l’Amministrazione è tenuta ad eseguire con la massima accuratezza e diligenza sollecite ricerche per rinvenire i documenti chiesti in visione – destinando all’uopo idonee risorse in termini di personale e tempo –, e qualora, ciò nonostante, la documentazione non venisse reperita, deve estendere le relative indagini, anche con le opportune segnalazioni e denunce all’Autorità giudiziaria, presso altre Amministrazioni che fossero in possesso di copia della documentazione richiesta, per poi – in caso di ulteriore esito negativo delle ricerche – dare conto al privato delle ragioni dell’impossibilità di ricostruire gli atti mancanti, delle eventuali responsabilità connesse a tale mancanza (smarrimento, sottrazione, ecc.) e dell’adozione degli atti di natura archivistica che accertino lo smarrimento/irreperibilità in via definitiva dei documenti medesimi”* (v. TAR Lombardia, Milano, sentt. n. 2587 del 15 novembre 2018 e n. 1255 del 31 maggio 2019).

CONCLUSIONI

Dunque, a fronte di tali (ormai pacifici) principi, è bene che il tecnico, tanto a propria tutela quanto a tutela del committente, “pretenda” una dichiarazione di irreperibilità quanto più puntuale e formale possibile, e ciò al fine di poter attestare in maniera “solida” e “oggettiva” il ricorrere del presupposto della indispo-

nibilità del titolo abilitativo (o di parte di esso: come è nel caso dell’assenza dei soli elaborati, ad esempio), previsto, in via eccezionale, dall’art. 9-bis, co. 1-bis del D.P.R. 380/2001.

Ciò detto, posto che ancora non consta giurisprudenza amministrativa al riguardo, è da ritenere che la clausola circa la “irreperibilità temporanea” (spesso apposta dagli Uffici in sede di attestazioni rese all’esito negativo delle ricerche di quanto richiesto con la domanda di accesso), alla luce del principio di buona fede e legittimo affidamento del privato su quanto attestato dalla P.A., non possa esser tale da inficiare la legittimità dell’operato di chi – destinatario in un dato momento di una certificazione di irreperibilità – dovesse poi essere informato dalla P.A. in ordine all’avvenuto ritrovamento del titolo “dato per smarrito”.

Dunque – ma, si ribadisce, non abbiamo ancora precedenti al riguardo – parrebbe precluso lo scenario in cui, a fronte di tali ritrovamenti (dai quali in ipotesi dovessero emergere profili di non conformità urbanistico-edilizia), la P.A. possa legittimamente intervenire in autotutela, a ciò ostandovi, anche alla luce dell’art. 21-*nonies* L. 241/90, il fondamentale principio del legittimo affidamento, principio per invocare il quale, si sottolinea, occorre però che il privato abbia agito con la massima cura e diligenza.

*Geometra, **Avvocato



BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE: FACCIAMO CHIAREZZA

MARTA NARDINI

Considerato che la formulazione della normativa sul bonus eliminazione barriere architettoniche appariva incompleta, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con una Circolare che ha definito nel dettaglio l'ambito soggettivo e oggettivo della detrazione fiscale del 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti. Dopo le precisazioni su cosa si intende per barriere architettoniche e dei soggetti che possono fruire della detrazione, vengono indicati i limiti di detraibilità e le modalità di ripartizione tra gli aventi diritto. Segue l'elenco degli interventi ammessi all'agevolazione, che possono essere realizzati sia sulle parti comuni di un edificio che sulle singole unità immobiliari. Molto utile anche l'indicazione della documentazione da controllare e conservare ai fini di un corretto iter per usufruire dell'agevolazione.

PREMESSA

Questo articolo è stato pensato per dare un contributo agli iscritti e maggiore chiarezza relativamente al bonus barriere architettoniche, esaminando la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E/2023 che ha definito nel dettaglio l'ambito soggettivo e oggettivo della detrazione fiscale del 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

ASPETTI GENERALI

La [legge n. 234/2021](#) (legge di bilancio 2022) ha introdotto una nuova agevolazione inserendo l'art. 119-ter al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti, consistente in una detrazione d'imposta del 75%.

Tale agevolazione era inizialmente prevista solo per l'anno 2022, ma è stata poi prorogata al 31 dicembre 2025 dalla [legge n.](#)



PER USUFRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE GLI INTERVENTI DEVONO RISPETTARE I REQUISITI E LA PROGETTAZIONE DEVE SEGUIRE I CRITERI PREVISTI DAL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI N. 236 DEL 14 GIUGNO 1989.

197/2022 (legge di bilancio 2023), legge che ha anche introdotto, all'art. 119-ter, il comma 4-bis; pertanto, dal 1° gennaio 2023 per i lavori che rientrano nell'agevolazione è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

Per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti e la progettazione deve seguire i criteri previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 *“Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”*.

Ma cosa si intende per barriere architettoniche? Il D.M. 236/1989 le definisce come:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;

- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

BENEFICIARI

I soggetti che possono fruire della detrazione sono:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti;
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali) che possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio.

LIMITI DI DETRAIBILITÀ

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in cinque quote annuali e deve essere cal-



POSSONO RITENERSI AGEVOLABILI ANCHE GLI INTERVENTI REALIZZATI SU SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, SEPPUR NON FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI, CON IL LIMITE MASSIMO DI SPESA PREVISTO PER GLI EDIFICI UNIFAMILIARI PARI A 50.000 EURO.

colata su un importo complessivo non superiore a:

- a) 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- b) 40.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- c) 30.000 euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Questo significa che in un edificio composto da 15 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile è pari a 530.000 euro, calcolato moltiplicando 40.000 euro per 8 unità immobiliari e 30.000 euro per 7 unità immobiliari. Nel caso di intervento sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è determinato in base al numero di unità immobiliari facenti parte dell'edificio, la spesa calcolata nella suddetta maniera è il limite massimo agevolabile riferito all'intero edificio, pertanto, ciascun condòmino potrà calcolare la detrazione in funzione della spe-

sa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice Civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare valutato sulla singola unità immobiliare che possiede.

Possono ritenersi agevolabili anche gli interventi realizzati su singole unità immobiliari, seppur non funzionalmente indipendenti, con il limite massimo di spesa previsto per gli edifici unifamiliari pari a 50.000 euro.

La detrazione non si applica per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili.

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi all'agevolazione, che possono essere realizzati sia sulle parti comuni di un edificio che sulle singole unità immobiliari sono:

- l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici;
- l'installazione di ascensori e montacarichi;
- il rifacimento di scale;
- il rifacimento o l'adeguamento di impianti



TRATTANDOSI DI OPERE LA CUI FINALITÀ È DI ABBATTERE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE, IN CASO DI SOSTITUZIONE DI IMPIANTI SONO AMMESSI ALLA AGEVOLAZIONE ANCHE LO SMALTIMENTO E LA BONIFICA DEI MATERIALI E DEGLI IMPIANTI SOSTITUITI.

tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori);

- la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti);
- gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari, della robotica e di ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, funzionali ad abbattere le barriere architettoniche;
- gli interventi di sostituzione dell'impianto.

Sostanzialmente, trattandosi di opere la cui finalità è quella di abbattere le barriere architettoniche, in caso di sostituzione di impianti sono ammessi alla agevolazione anche lo smaltimento e la bonifica dei materiali e degli impianti sostituiti.

È utile fornire un esempio in caso di particolari interventi di ristrutturazione: nel caso di un bagno, per il quale sia necessario anche l'ampliamento e sostituzione delle porte del vano, l'agevolazione spetta a condizione che detti interventi rispettino le caratteristiche tecniche previste dal citato D.M. 236/1989, quindi che siano qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. La detrazione spetta anche per le spese sostenute relative alle opere di completamento dei suddetti interventi, quali la sistemazione della pavimentazione e l'a-

deguamento dell'impianto elettrico nonché di sostituzione dei sanitari.

Inoltre, considerato che la norma prevede espressamente che la detrazione spetta per la realizzazione di interventi in edifici "già esistenti", l'agevolazione non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

Considerato, infine, che la norma richiama gli interventi effettuati su "edifici già esistenti" senza ulteriori specificazioni si ritiene che rientrino nella disciplina agevolativa gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale.

DOCUMENTAZIONE DA CONTROLLARE E CONSERVARE

Si ritiene importante anche citare quale sia la documentazione da controllare e conservare ai fini di un corretto iter per usufruire dell'agevolazione.

Pertanto, i suddetti documenti sono:



PER GLI INTERVENTI VOLTI ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE AGEVOLATI AL 75% È ANCORA AMMESSA, IN ALTERNATIVA ALLA DETRAZIONE DIRETTA, LA CESSIONE DEL CREDITO O LO SCONTO IN FATTURA.

- Fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa e la riconducibilità della stessa agli interventi agevolabili;
- Autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non ecceda il limite massimo ammissibile;
- Dichiarazione dell'Amministratore condominiale che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, documentazione inerente alla spesa sostenuta;
- In mancanza del codice fiscale del condominio minimo (documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione), autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio;
- Documentazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

CONCLUSIONI

Gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche agevolati al 75%, sono interventi per i quali è ancora ammessa, in alternativa alla detrazione diretta, la cessione del credito o lo sconto in fattura.

Si tratta di una significativa opportunità per coloro che non sono in grado di anticipare tutti i costi e che potranno recuperare buona parte delle somme spese grazie alla cessione del credito o ridurre direttamente l'importo del bonifico in favore dell'impresa grazie allo sconto in fattura.

Tutto bene sulla carta, una norma giusta ed equa, ma restano i dubbi relativi agli ostacoli che si potrebbero incontrare nell'applicazione delle facilitazioni relative alle procedure citate.

In conclusione, resta l'interrogativo: sarà possibile che il bonus superi le complicazioni, già registrate in passato in altri casi, e non finisca "incagliato" con la difficoltà per la trasferibilità del credito? Trattandosi di un'iniziativa mirata al miglioramento della qualità della vita ci si augura non sia così.

EQUO COMPENSO: UNA STORIA INFINITA?

MAURIZIO RULLI

PREMESSA

La [Legge 21 aprile 2023 n. 49](#) “*Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali*”, è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 5 maggio 2023 con entrata in vigore il 20 maggio 2023.

L'articolo 1 della citata Legge definisce l'equo compenso come *“la corresponsione di un compenso proporzionato alla quantità e alla qualità del lavoro svolto, al contenuto e alle caratteristiche della prestazione professionale, nonché conforme ai compensi previsti...”*, dove per i professionisti iscritti presso gli Albi Professionali di Ordini e Collegi i valori presi a riferimento sono quelli previsti dal [D.M. 140/2012](#) che dovranno essere aggiornati.

Il [D.M. 140/2012](#) indica i valori di riferimento da applicare nelle tabelle allegate, che riportano i compensi per Avvocati, Dottori Commercialisti ed esperti contabili, Notai e Professioni dell'Area Tecnica, riportando anche un esempio di calcolo di parcella.

IN ATTESA DELL'AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE DEI COMPENSI

Si attende, comunque, l'aggiornamento delle tabelle, ancora ferme al 2012, anche se la

L'autore sottolinea come la legge 49/2023 sia stata concepita per rendere equi i compensi dei “committenti forti”, quali ad esempio: imprese bancarie e assicurative, pubblica amministrazione o società con partecipazione pubblica, restando quindi fuori tutte le altre fattispecie. Di conseguenza, sono evidenti le difficoltà che si incontreranno sulla strada per giungere a una legge in materia di equo compenso che tuteli anche quei professionisti che non hanno incarichi da “committenti forti”, ma che svolgono la propria professione con privati e che si trovano quotidianamente a scontrarsi con preventivi di parcella al ribasso. Liberi professionisti che hanno il sacrosanto diritto di ricevere l'onorario adeguato alla prestazione svolta.

GLI ISCRITTI AD ORDINI E COLLEGI ASPETTANO DA TROPPO TEMPO DI VEDER RICONOSCERE LA PROPRIA PREPARAZIONE E PROFESSIONALITÀ SENZA ASSISTERE ALLO SVILIMENTO DEL COMPENSO IN POCHI SPICCIOLI.

riunione al Ministero della Giustizia, prevista per il 12 settembre 2023, è slittata “a data da destinarsi” per consentire la partecipazione anche delle rappresentanze professionali. Un rinvio motivato dal fatto che l’incontro (che non era stato fissato per l’aggiornamento dei valori di cui al D.M. 140/2012) era stato richiesto dalle associazioni datoriali che in merito lamentavano “alcune rilevanti distorsioni applicative” nella norma in grado di generare “un volume di costi insostenibili per le imprese”; al tavolo, però, mancavano, appunto, le rappresentanze professionali, essendo i convocati ABI, Assonime, Confindustria, Ania e Confcooperative ed il Consiglio Nazionale dei Commercialisti.

La richiesta di partecipazione da parte di Professioni Italiane, organismo che rappresenta gli Ordini e Collegi, ha determinato lo slittamento dell’incontro citato, proprio per dare voce ai diretti interessati alla norma.

L’auspicio è che non si vada al ribasso rispetto a quel che è previsto dalle tabelle (che dovrebbero, anzi, essere riviste al rialzo), perché gli iscritti ad Ordini e Collegi aspettano da troppo tempo di veder riconoscere la propria preparazione e professionalità senza assistere allo svilimento del compenso in pochi spiccioli: sentire lamentare le associazioni di

un volume di costi insostenibili per le imprese dispiace, proprio perché finora siamo stati in presenza di una vera distorsione della realtà dove, a fronte delle richieste di preparazione, professionalità, obbligo di aggiornamento professionale (con tutti i costi che questo comporta), si contrapponevano parcelle che mortificavano il professionista con compensi a volte inferiori rispetto, ad esempio, ai lavoratori che non hanno alcun obbligo di aggiornamento e svolgono lavori che non prevedono tutte le responsabilità che invece sono in capo ad un professionista.

IL RUOLO DEGLI ORGANI PROFESSIONALI

C’è da evidenziare, inoltre, che la norma sull’equo compenso prevede, ovviamente, anche delle sanzioni da parte degli Ordini e Collegi ai propri iscritti in caso di violazione, e cioè in presenza di un compenso troppo basso che si consideri quale forma di concorrenza sleale tra colleghi. A questo proposito, gli organismi professionali dovranno introdurre norme deontologiche che prevedano le opportune sanzioni, anche se, in questo caso, mi permetto di ricordare che le sanzioni previste ed esistenti sono quattro

LA NORMA SULL'EQUO COMPENSO PREVEDE ANCHE DELLE SANZIONI DA PARTE DEGLI ORDINI E COLLEGI AI PROPRI ISCRITTI IN CASO DI VIOLAZIONE, E CIOÈ IN PRESENZA DI UN COMPENSO TROPPO BASSO CHE SI CONSIDERI QUALE FORMA DI CONCORRENZA SLEALE TRA COLLEGHI.

(l'avvertimento, la censura, la sospensione e la cancellazione), quindi a mio parere non se ne devono "inventare" altre, ma semplicemente recepire quanto indicato dalla norma ed applicarlo in base alle sanzioni già esistenti, secondo quanto i Consigli di Disciplina decideranno: altro discorso sarà l'uniformità di giudizio in merito al medesimo illecito deontologico, ma affronteremo l'argomento in altra sede.

UNA LEGGE CONCEPITA PER RENDERE EQUI I COMPENSI DEI "COMMITTENTI FORTI"

Infine, mi preme evidenziare anche un aspetto non secondario della Legge 21 aprile 2023 n. 49, relativo all'ambito di applicazione previsto dall'articolo 2 della citata norma che recita:

- comma 1 - La presente legge si applica ai rapporti professionali aventi ad oggetto la prestazione d'opera intellettuale cui all'art. 2230 del C.C. regolati da convenzioni aventi ad oggetto, anche in forma associata o societaria, delle attività professionali svolte in favore di imprese bancarie e assicurative nonché delle loro società controllate, delle loro mandatarie e delle imprese che nell'an-

no precedente al conferimento dell'incarico hanno occupato alle proprie dipendenze più di cinquanta lavoratori o hanno presentato ricavi annui superiori a 10 milioni di euro, fermo restando quanto previsto al secondo periodo del comma 3.

- comma 2 - Le disposizioni della presente legge si applicano a ogni tipo di accordo preparatorio o definitivo, purché vincolante per il professionista, le cui clausole sono comunque utilizzate dalle imprese al comma 1.

- comma 3 - Le disposizioni della presente legge si applicano altresì alle prestazioni rese dai professionisti in favore della pubblica amministrazione e delle società disciplinate dal testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, di cui al decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175. Esse non si applicano, in ogni caso, alle prestazioni rese dai professionisti in favore di società veicolo di cartolarizzazione né a quelle rese in favore degli agenti della riscossione. Gli agenti della riscossione garantiscono comunque, all'atto del conferimento dell'incarico professionale, la pattuizione di compensi adeguati all'importanza dell'opera, tenendo conto, in ogni caso, dell'eventuale ripetitività della prestazione richiesta.

SARÀ LUNGA LA STRADA PER GIUNGERE A UNA LEGGE IN MATERIA DI EQUO COMPENSO CHE TUTELI ANCHE QUEI PROFESSIONISTI CHE NON HANNO INCARICHI DA “COMMITTENTI FORTI”, MA CHE SVOLGONO LA PROPRIA PROFESSIONE CON PRIVATI E CHE QUOTIDIANAMENTE SI SCONTRANO CON PREVENTIVI DI PARCELLA AL RIBASSO.

La lettura completa dell'articolo 2 evidenzia che la Legge è stata concepita per riequilibrare e rendere equi i compensi nei confronti dei “committenti forti”, quindi imprese bancarie e assicurative, imprese con alle proprie dipendenze più di 50 lavoratori o con ricavi superiori a 10 milioni di euro, pubblica amministrazione o società con partecipazione pubblica, restando quindi fuori tutte le altre fattispecie.

CONCLUSIONI

L'equo compenso è stato oggetto anche di una Legge Regionale del Lazio, la n. 6 del 12 aprile 2019, che, pur non prevedendo tabelle indicative, stabilisce comunque che il compenso per una prestazione professionale debba essere equo indicando nelle fattispecie, però, anche le istanze presentate per “i privati cittadini”. Inoltre, la norma è stata in-

tegrata successivamente con quanto previsto dalla delibera di Giunta Regionale del 22 gennaio 2020 n. 22, la quale dava indicazioni di indirizzo in materia di equo compenso per l'acquisizione di prestazioni professionali relative ai soli rapporti con la Regione Lazio o con società controllate.

È di tutta evidenza, sulla base dei dati esposti finora, quanto sarà lunga la strada per giungere a una legge in materia di equo compenso che tuteli anche quei professionisti che non hanno incarichi da “committenti forti”, ma che svolgono la propria professione con privati e che si trovano quotidianamente a scontrarsi con preventivi di parcella al ribasso. Un problema che, come abbiamo già avuto modo di ribadire in tante platee, svilisce la natura del libero professionista.

Liberi professionisti che hanno il sacrosanto diritto di ricevere l'onorario adeguato alla prestazione svolta.

LA “SCIA IN SANATORIA”: NON È TUTTO SANATO CIÒ CHE È SEGNALATO



FRANCESCO LANATÀ*, VINCENZO D’AVINO*

Tra gli istituti di maggior interesse previsti dal Testo Unico Edilizia, con cui quasi quotidianamente i tecnici (e, giocoforza, i giuristi) si confrontano, vi è indubbiamente l’accertamento di conformità, previsto dagli artt. 36 e 37 del [D.P.R. 380/2001](#).

Scopo di questo contributo è quello di analizzare le ricadute pratiche di quella che è ormai comunemente definitiva “SCIA in sanatoria”, nonché le relative problematiche applicative, che coinvolgono tutti gli operatori del settore edilizio.

LA NORMATIVA GENERALE

Sin dalla [L. 47/1985](#) il legislatore, resosi conto dell’atavica tendenza degli italiani a realizzare opere edilizie non rispettando “puntualmente” il titolo abilitativo (o, addirittura, in assenza di qualsivoglia autorizzazione), ha previsto un meccanismo che consenta di sanare gli abusi così realizzati.

Il clima di incertezza che aleggia sulla SCIA in sanatoria porta con sé evidenti problemi per gli operatori del settore, i quali non sono oggi in grado di affermare, con assoluta certezza, se un abuso sanabile ex art. 37 D.P.R. 380/2001 sia stato effettivamente sanato o meno, pur in presenza di una SCIA depositata presso i competenti uffici che non è stata seguita da un provvedimento conclusivo. Il dubbio nasce a causa di una normativa e di una prassi chiara ed univoca che tuttavia è oggetto di diversi orientamenti interpretativi dei Giudici Amministrativi, il più recente dei quali richiede oneri sempre maggiori in capo all’Amministrazione. Quel che è certo, è che a farne le spese siano i professionisti tecnici e, con loro, i privati cittadini che vorrebbero porre definitivamente la parola fine ad una situazione di irregolarità urbanistico-edilizia.

Nonostante la citata legge sia “nota” per aver introdotto il primo meccanismo di sanatoria straordinaria (cd. condono), all’art. 13 è stato introdotto l’istituto, poi trasfuso negli artt. 36 e 37 del TUEd, dell’accertamento di conformità: è consentita la sanatoria “ordinaria” in tutti quei casi in cui l’opera, benché abusiva (perché realizzata in assenza di titolo o in totale difformità da esso), risulti comunque conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione dell’istanza di sanatoria.

Parliamo, insomma, del noto principio della “doppia conformità”.

Come detto, tale istituto è stato integralmente trasfuso nel Testo Unico dell’Edilizia, con i necessari “aggiustamenti” dovuti al trascorrere del tempo: è in tal senso da leggere lo sdoppiamento dell’art. 13 nei nuovi artt. 36 e 37, che riguardano, rispettivamente, l’accertamento di conformità in senso stretto e gli *“Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”*.

La differenza sostanziale tra i due istituti risiede nel tipo di abuso che essi consentono di sanare: mentre l’art. 36 si rivolge agli abusi per la cui realizzazione è richiesto un Permesso di Costruire, l’art. 37 offre la possibilità di sanare le opere realizzate in assenza o difformità dalla SCIA.

Punto cardine di entrambe le norme resta, sempre e comunque, la sussistenza del requisito della “doppia conformità”.

LA “SCIA IN SANATORIA”

Mentre i primi tre commi dell’art. 37 TUEd disciplinano le sanzioni da comminare ogniqualvolta sia commesso un abuso consistente nell’omessa presentazione o violazione della SCIA, il quarto comma stabilisce la procedura per sanare questi abusi: è quivi stabilito che *“Ove l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono ottenere la sanatoria dell’intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio”*.

Merita di essere evidenziato che, benché la norma in parola non parli mai di “SCIA in sanatoria”, tale definizione è possibile rinvenirla nel [D. Lgs. 222/2016](#), ove nella Tabella A, sezione edilizia, punto 41, si parla proprio di “SCIA in sanatoria” per il procedimento di cui all’art. 37 D.P.R. 380/2001.

Ma qual è questo procedimento?

La domanda sorge spontanea se si guarda al testo appena richiamato, particolarmente scarno: sicuramente questo iter trae la sua origine dalla presentazione di una SCIA; ma poi cosa accade? Se il meccanismo previsto dall’art. 19 L. 241/1990 per la SCIA è quello del silenzio significativo, che significato deve attribuirsi ad esso?

IL PROCEDIMENTO DI SANATORIA

I “vuoti” interpretativi che una certa norma crea sono destinati ad essere colmati dalla giurisprudenza: e da questa regola non scritta non è esente neanche l’art. 37.

Negli anni, si sono sviluppati tre indirizzi interpretativi: secondo una parte della giurisprudenza (TAR Catania, n. 1033/2023; TAR Bari, n. 543/2023; TAR Milano, n. 2744/2022), gli artt. 36 e 37, poiché riguardanti entrambi l’accertamento di conformità, devono essere interpretati univocamente, sicché una volta decorsi 30 giorni dal deposito della SCIA in sanatoria essa è da intendersi respinta (silenzio-diniego); un altro filone, diametralmente opposto, ritiene invece che possa configurarsi un meccanismo di perfezionamento secondo lo schema della SCIA e dunque un meccanismo assimilabile, in estrema sostanza, a quello del silenzio-assenso (TAR Salerno, n. 809/2022; TAR Napoli, n. 5789/2019; TAR Roma n. 156/2018); infine, un terzo filone “mediano”, connota tale silenzio come un inadempimento della Pubblica Amministrazione, cosicché la SCIA non sia in grado di produrre effetti se non alla luce di un provvedimento espresso che attesti l’avvenuta sanatoria dell’abuso (Consiglio di Stato, n. 160/2023 e n. 1708/2023).

Quest’ultima interpretazione è quella che oggi, anche alla luce dei recenti pronunciamenti, sembrerebbe assumere maggiore autorevolezza proprio perché provenienti dal Supremo Consesso Amministrativo. Peraltro, trattandosi di un’interpretazione e non di una

nuova norma, essa è destinata ad avere effetto retroattivo: in altre parole, non è dal momento del deposito della sentenza del Consiglio di Stato che il silenzio, a seguito della SCIA in sanatoria, assume valore di inadempimento e non acquisisce valore sanante.

Ad avviso di chi scrive, l’interpretazione più corretta sarebbe quella per cui la SCIA in sanatoria si intende “rilasciata” (o meglio, “perfezionata”) quando siano decorsi trenta giorni dal suo deposito, senza che sia intervenuta alcuna contestazione da parte dell’Amministrazione: e ciò perché il già menzionato punto 41 della Tabella A allegata al D. Lgs. 222/2016 prevede che il regime amministrativo da applicare al procedimento ex art. 37 TUEd sia quello tipico della SCIA, quindi quello del silenzio-assenso di cui all’art. 19 L. 241/1990.

RICADUTE PRATICHE

Il clima di incertezza che aleggia sulla SCIA in sanatoria porta con sé evidenti problemi per gli operatori del settore, i quali non sono oggi in grado di affermare, con assoluta certezza, se un abuso sanabile ex art. 37 D.P.R. 380/2001 sia stato effettivamente sanato o meno, pur in presenza di una SCIA depositata presso i competenti uffici.

Le problematiche che possono verificarsi sono molteplici sia per il futuro, sia per il passato.

Per il futuro, se l’ultimo orientamento del Consiglio di Stato venisse a consolidarsi, è evidente che il perfezionamento della sana-

toria di cui all'art. 37 richiede un provvedimento esplicito da parte delle Amministrazioni: per l'effetto, gli uffici si ritroverebbero "sommersi" da nuove pratiche che, necessariamente, dovranno essere evase con provvedimento esplicito, con evidente rallentamento di tutta l'attività. Il che, sia consentito, si pone in netta antitesi con la ratio stessa della SCIA, strumento tipico della semplificazione amministrativa che mira ad acquisire piena efficacia in assenza di attività propulsiva da parte della PA; di converso, stabilire l'onere di riscontrare puntualmente ciascuna SCIA (in sanatoria) degraderebbe la stessa ad un provvedimento del tutto simile a quello previsto per il Permesso di Costruire, un vero e proprio (inutile) "doppione".

Oltre a ciò, una tale interpretazione dell'istituto della SCIA in sanatoria determinerebbe, inevitabilmente, un affollamento (o addirittura ingolfamento) delle aule dei tribunali, poiché l'unico strumento a tutela del cittadino che, dopo i 30 giorni dal deposito della SCIA, non ha ottenuto un provvedimento esplicito, non potrà che essere un ricorso avverso il silenzio (appunto "inadempimento") della PA, il cui accertamento è demandato proprio al Giudice Amministrativo.

Peraltro, molto spesso, purtroppo, anche una sentenza favorevole non basta a "smuovere" l'Amministrazione, ma necessita dell'intervento di un Commissario *ad acta* che, sostituendosi ad essa, adotti il provvedimento di sanatoria espresso. Con evidenti allungamenti delle tempistiche per ottenere

una sanatoria che, ripetesi, dovrebbe essere più *light* di quella prevista per gli abusi di maggior entità.

Quanto al passato, il nuovo orientamento lascia emergere problematiche per ciò che attiene a tutte quelle irregolarità che si ritenevano sanate proprio sulla base delle SCIA ex art. 37 presentate e mai riscontrate dall'Amministrazione.

Innanzitutto, in tema di stato legittimo dei luoghi, ex art. 9-bis TUEd, le incognite legate all'effettivo perfezionamento della SCIA in assenza di un provvedimento espresso non consentono di attestare la legittimità delle preesistenze; in tal senso, si ricorda l'insegnamento giurisprudenziale secondo cui è illegittimo (ed illecito) eseguire lavori su opere abusive, atteso che i nuovi interventi ripetono le stesse caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale strutturalmente ineriscono (TAR Napoli, n. 1339/2023; Cassazione penale, n. 4620/2022). Per l'effetto, i nuovi interventi eseguiti su opere ritenute regolarizzate sulla base della SCIA in sanatoria, potrebbero essere essi stessi considerati illegittimi.

Parimenti, si possono riscontrare problemi in ordine alla compravendibilità di beni la cui consistenza è sanata (o in corso di sanatoria) a mezzo di SCIA ex art. 37.

Ormai assodato – grazie alla storica sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 8230/2019 – che un bene pur abusivo può essere oggetto di un atto di compra-

vendita, è necessario ricordare che ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 tali atti pubblici sarebbero comunque nulli laddove *“da essi non risultino, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria”*: tale norma è posta a sostanziale presidio dell’acquirente, che deve essere quantomeno messo a conoscenza delle vicende urbanistico-edilizie dell’immobile che sta per acquistare; da qui la necessità di dichiarare nell’atto gli estremi del titolo primigenio ovvero, laddove l’immobile sia stato interessato da interventi abusivi, del permesso in sanatoria.

Ebbene, se non risultano particolari problemi in relazione al Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 TUEd, provvedimento esplicito rilasciato dall’Amministrazione, maggiori incognite si generano rispetto ad una SCIA in sanatoria che, pur presentata, non sia stata *“esplicitamente assentita”* dalla PA. Una situazione di irregolarità dell’immobile, ingenerata dal mancato rilascio di un provvedimento espresso a seguito della SCIA ex art. 37, esporrebbe il venditore a profili di responsabilità nei confronti dell’acquirente.

CONCLUSIONI

Dalla (giocoforza) sintetica ricostruzione appena operata, emergono chiare le perplessità e le incertezze che accompagnano gli

operatori: a fronte di una normativa e una prassi amministrativa univoca e consolidata, gli orientamenti interpretativi di Giudici Amministrativi sono molteplici e disparati: l’ultimo di questi in termini temporali trascura la natura essenziale della SCIA e finisce per richiedere oneri ed adempimenti sempre maggiori in capo all’Amministrazione, già eccessivamente oberata.

Quel che è certo, è che a farne le spese siano, indistintamente, tutti gli operatori del settore e, con loro, i privati cittadini che vorrebbero porre definitivamente la parola fine ad una situazione di irregolarità urbanistico-edilizia.

Si pensi a tutti coloro che, nel corso degli anni, hanno presentato una SCIA in sanatoria rispetto alla quale la Pubblica Amministrazione non si è mai espressa: questi immobili potranno essere considerati sanati e, dunque, pienamente legittimi? Eventuali operazioni edili successive alla presentazione della SCIA ex art. 37 possono dirsi legittime, oppure a loro volta abusive perché realizzate su beni non (ancora) sanati? Ed infine, cosa accadrebbe se, anni dopo la vendita di un immobile (presuntivamente) sanato a mezzo SCIA, questa dovesse essere annullata?

Insomma, non è tutto oro quel che luccica; o meglio: non è tutto sanato ciò che è segnalato.

*Avvocati in Roma

INSTALLARE STRUTTURE OMBREGGIANTI ALL'INTERNO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

DANIELE CORRADO

Parliamo di tettoie, pensiline, pergole, pergolati, pergotende e gazebo, strutture pertinenziali la cui funzione principale è di creare una protezione dagli agenti atmosferici, consentendo così una maggiore fruizione dell'area interessata. Quando si sceglie una soluzione per esterni è importante conoscere la normativa comunale, i vincoli paesaggistici e la grandezza dell'area da coprire. Nell'articolo, dopo una attenta descrizione delle varie tipologie, l'autore illustra ai professionisti geometri come orientarsi a livello procedurale a seconda delle casistiche indicando le procedure e i permessi necessari.

TETTOIA

“Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione pro-



tetta di spazi pertinenziali”, è questa la definizione riportata all'interno del documento denominato “Quadro delle definizioni uniformi” pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana allegato “A”. Serie generale - n. 268 del 16-11-2016.

Secondo questa definizione, che potrebbe essere integrata dalle norme regionali, la tettoia è un manufatto caratterizzato da una certa autonomia di utilizzo e strutturale, ed ha funzione di copertura di spazi pertinenziali e quindi funzionalità limitata ad usi accessori.

Ciò che lo diversifica da portici, loggiati, etc. è il fatto che è un elemento autonomo, quindi

può non essere continuo ad un edificio o una struttura, ma piuttosto ha una sua struttura discontinua formata da pilastri, travi, travetti, tavolato, copertura etc. e pertanto aperta almeno su tre lati; infatti il concetto di discontinuità riportato all'interno della definizione di cui sopra è legato anche a questo aspetto, altrimenti tale costruzione potrebbe anche considerarsi una veranda.

Arrivati a questo punto è altresì importante ricordare che, essendo la tettoia una costruzione, deve anche avere la giusta distanza dai confini tra costruzioni.

Tale elemento edilizio si individua urbanisticamente, secondo l'attuale giurisprudenza, tra le "costruzioni" essendo la stessa una struttura a tutti gli effetti e quindi soggetta a SCIA in alternativa al P.D.C., quindi con relativa progettazione strutturale. Tale "Costruzione", tra l'altro, si va a configurare anche tra quelle modifiche che comportano una variazione prospettica.

Tra le ultime sentenze possiamo ricordare quella del TAR Lazio, sez. 2 bis, n. 11928 del 2021 proprio in riferimento alle variazioni prospettiche che tale struttura può comportare.

getto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno".

Tale struttura è composta da elementi aggettanti a sbalzo ed è chiaramente diversa da una tettoia proprio per l'assenza di pilastri a sostegno della copertura. La funzione principale è quella di fornire mero riparo dagli agenti atmosferici. La stessa può essere, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in legno e coppi o in polycarbonato.

L'installazione di una pensilina è soggetta a C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) se di dimensioni inferiori a 1,00 m di aggetto e comunque limitate; diversamente, se superiori, deve essere oggetto di preventiva autorizzazione sismica e quindi di deposito presso il genio civile. Proprio per il suo carattere di fissità ed avendo un utilizzo continuo, come per la tettoia tale elemento deve rispettare le distanze tra le costruzioni come previsto dalle norme vigenti.

PERGOLA A LAMELLE ORIENTABILI

Diversamente dalla tettoia, per la quale abbiamo una definizione ben precisa all'interno del "Quadro delle definizioni uniformi", per la pergola a lamelle orientabili, in quanto struttura di nuova concezione, si può dare la seguente definizione:

"Manufatto di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, avente propria autonomia funzionale (proprio come la tettoia) sostenuto da pilastri avente

PENSILINA

La definizione di pensilina è riportata all'interno del documento denominato "Quadro delle definizioni uniformi". La sua definizione è la seguente: *"Elemento edilizio di copertura posto in ag-*



copertura composta da lamelle orientabili al fine di aumentare o diminuire a seconda delle necessità la luminosità dell'area che si va ad occupare”.

Dall'analisi visiva di questo tipo di strutture cosiddette “leggere” si può notare come le stesse potrebbero essere assimilate per analogia funzionale alle tettoie, in quanto le lamelle di copertura potrebbero anche fungere da “copertura” e quindi, di riparo dagli agenti atmosferici.

Diverse sono quelle pergole che hanno la possibilità, non solo di orientarsi per far passare la luce, ma anche la capacità di essere contestualmente retrattili e scorrevoli, lasciando così la copertura a cielo aperto. In questa seconda casistica può essere utile prendere visione della sentenza del Consiglio di Stato n. 4177/2018 riguardante una struttura metallica aperta su tutti i lati, con soprastante protezione a “carattere retrattile delle lamelle di alluminio”; tale configurazione qualifica l'opera come una pergotenda, piuttosto che una tettoia.

Di fatto, lo scopo delle pergole e dei pergolati è quello di supporto alle piante rampicanti per fornire ombreggiamento nello spazio sottostante ad esse, senza offrire quindi riparo da altri agenti atmosferici quali pioggia, neve, grandine, etc.

Ora, dal mio punto di vista, bisogna sempre valutare caso per caso.

Diciamo che, qualora detta struttura a lamelle ombreggianti non abbia il requisito di retrattilità e scorrimento, ma abbia solo la possibilità di ruotare le lamelle nella posizione orizzontale e quindi creare così una ombreg-

giatura alla superficie sottostante, è il caso che la stessa venga assimilata, secondo il mio modesto parere, ad una tettoia e pertanto soggetta a SCIA in alternativa al PDC; diversamente, nel secondo caso, si configura come arredo quindi secondo definizione del glossario dell'edilizia libera, pertanto non soggetta a permesso di costruire.

PERGOLATO

Il pergolato è una struttura composta da elementi lineari di modesta sezione, disposti verticalmente ed orizzontalmente, in grado di sostenere il proprio peso specifico e l'azione degli agenti atmosferici e, quindi, non comporti i danni a persone e/o cose, ma una volta installato sia utile a fornire sostegno a piante rampicanti. A differenza della pergola che è aperta su tutti e quattro i lati, il pergolato deve essere aperto almeno su tre lati e, quindi, può essere installato, ad esempio, in aderenza ad una parete quale potrebbe essere la facciata di una unità immobiliare. Il pergolato rientra nell'attività di edilizia libera se composto da una struttura esile, coperta da piante rampicanti e di limitate dimensioni. Purtroppo, il glossario dell'edilizia libera non fornisce una dimensione esatta e qui entra in gioco il buon senso del professionista. Mi spiego meglio. Non bisogna andare ad incidere sulla sagoma e sulla variazione prospettica altrimenti si rientra nella definizione dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/01 e cioè nella ristrutturazione edilizia.





PERGOTENDA

La pergotenda è composta sostanzialmente da una tenda avente funzione di copertura e da una struttura sulla quale essa può scorrere

ed impacchettarsi su se stessa. Essa è presente sempre all'interno del glossario dell'edilizia libera (voce n. 50) - d.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-quinquies, all'interno della categoria d'intervento "Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici". (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia-attività 29).

Segnalo che sulle pergote ci sono diverse sentenze. Di seguito riporto testualmente la definizione di pergotenda data dal TAR Lombardia, nella sentenza n. 1963/2022 *"La tenda munita di una struttura di supporto (cosiddetta pergotenda) rientra nell'attività edilizia libera quando l'opera principale è costituita dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno, rispetto alla quale la struttura rappresenta un mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della stessa"* e ancora la Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione 6, Sentenza del 27 aprile 2021 n. 3393, sul ricorso numero di registro generale 2724 del 2021 visionabile al seguente link:

https://www.anci.it/wp-content/uploads/CS_3393_2021.pdf

Con quest'ultima sentenza il CdS ha bocciato la linea dura del Comune di Roma e del Tar

del Lazio, ribaltando la sentenza del TAR e dando ragione ai proprietari dell'unità abitativa oggetto di sentenza.

I giudici sono, per l'appunto, partiti dalle definizioni. Hanno ricordato, infatti, che sono qualificati come "nuove costruzioni" (sentenza CdS 840/2021) *"i manufatti leggeri, anche prefabbricati, purché siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi o magazzini, purché siano dotati di una propria autonomia funzionale"*. Tra l'altro, nella sentenza citata si fa riferimento alla Circolare del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica, la n. 19137 del 09.03.2012, che stabilisce come questo tipo di costruzioni rientri nell'edilizia libera, non avendo dunque bisogno di alcuna autorizzazione.

Tale circolare è consultabile al seguente link:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/dipartimento/atti/circolari/2012DisciplinaEdilizia-integrata5.pdf>

Diversa è invece la realizzazione di una pergotenda, gazebo etc. all'interno di una attività commerciale. Infatti, sinora, tutto quanto fin qui detto è valido se si rimane all'interno dell'ambito residenziale. Non è valido se concerne gli immobili ad uso commerciale, essendo gli stessi capaci di mutare la possibilità di fruizione di uno spazio che da esterno diventa potenzialmente interno, cambiando di fatto le caratteristiche dell'attività commerciale. In questo caso il rinvio è alla sentenza del TAR Lazio, sez. 2 quater, n. 12832 del 13 dicembre 2021 con la quale viene stabilito che una pergotenda annessa ad un locale commerciale è soggetta a Permesso di Costruire.



GAZEBO

Il gazebo è composto da una struttura leggera, posta non in aderenza ad un immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati. Talvolta, può essere realizzato con una struttura portante in ferro battuto,

in alluminio o in legno, ed eventualmente può anche configurarsi con una chiusura ai lati composta da tendaggi facilmente amovibili. Il gazebo è spesso utilizzato per l'allestimento di eventi all'aperto, anche sul suolo pubblico, e in questi casi è considerata una struttura temporanea. In altri casi il gazebo è realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi privati residenziali. Detto ciò, per il gazebo si faccia riferimento a livello normativo a quanto già riportato all'interno del paragrafo relativo alle pergotende.

CONCLUSIONI

Per non "sconfinare la sottile linea rossa" che c'è tra le varie tipologie costruttive, di arredo etc., e quindi comprendere meglio quale autorizzazione urbanistica depositare presso gli enti competenti, è di estrema importanza partire dalla definizione nuda e cruda delle singole strutture e comprendere le reali necessità del cliente finale.

Da lì poi cercare di orientarsi nelle varie casistiche già definite dalla giurisprudenza, circolari Dipartimentali e Regionali, nonché verificare sempre l'inquadramento vincolistico del bene chiarendo ove s'intende installare tali strutture perché magari, anche se potrebbero rientrare per tipologia costruttiva in un'attività di edilizia libera, e quindi un semplice "arredo", potrebbero comunque essere necessarie autorizzazioni paesaggistiche.

APERTURA DI UN CENTRO CINOFILO: GLI OSTACOLI DA SUPERARE

DAVID BACCHINI

PREMESSA

Vi siete mai chiesti quanti sono gli animali da compagnia e, nello specifico, quanti cani ci sono in Italia? Ecco la risposta, un numero sostanzialmente pari a quello degli abitanti umani. Il grande popolo dei pets è così composto: in totale vivono in Italia 60 milioni di animali, di cui 30 milioni di pesci, 13 milioni di uccelli e circa 15 milioni di gatti e cani. Ma rispondiamo alla domanda specifica: quanti cani ci sono in Italia? Sono 13.745.491 i cani registrati all'anagrafe canina e, solo nella Regione Lazio, ce ne sono 1.146.272 (dati del Ministero della Salute 03/12/2022).

All'inizio del 2015 i cani registrati, tramite tatuaggio o microchip, erano poco più di 6 milioni; ad oggi il numero è più che raddoppiato ed è tuttora in crescita costante. Con questi numeri negli ultimi anni sono nati numerosi centri cinofili e pensioni per animali, ma essendo queste attività poco conosciute fino a qualche tempo anche da alcune amministrazioni locali, il percorso di apertura di un centro è molto tortuoso e persino inconcludente. Questo è tra i motivi principali che mi hanno spinto ad approfondire la materia, con que-

Negli ultimi anni sono nati numerosi centri cinofili e pensioni per animali, ma il percorso di apertura è molto tortuoso. La normativa stabilisce che l'unico soggetto che può apportare modifiche all'utilizzo del suolo in Agro romano è il cosiddetto "soggetto agricolo". Detto questo, dopo un'attenta lettura della normativa (L. 349 del 23/08/1993 e D.M. 28/01/1994), si potrebbe affermare che un'attività cinofila del tipo agility dog, pet therapy o pensione per cani non rientri in questa casistica e, pertanto, non dovrebbe sussistere l'obbligo di diventare un imprenditore agricolo. Purtroppo, la giurisprudenza è di parere diverso. Oggi, a fronte di un contesto sociale in cui i nostri amici a quattro zampe fanno parte quasi della maggioranza delle famiglie italiane, sarebbe sufficiente emanare una circolare per stabilire che le attività cinofile e/o di pensione per animali possano essere realizzate su un lotto con destinazione urbanistica Agro romano, senza alcun obbligo di essere imprenditore agricolo.



Pagine 29-30-31:
Centro cinofilo – Zona
Olgiata (Roma), progettazione
David Bacchini

sta breve guida che potrà essere di supporto ai colleghi che si trovassero ad affrontare una pratica di questo tipo, con particolare riguardo alla normativa comunale.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Le principali normative e regolamenti regionali che ritengo da segnalare per raggiungere l'obiettivo prefissato di poter aprire un centro cinofilo regolamentato sono le seguenti:

- Codice civile art. 2135
- Legge Regione Lazio 19 settembre 1983, n. 67
- Legge 23 agosto 1993, n. 349
- Decreto Ministeriale 28 gennaio 1994
- Legge Regione Lazio 2 maggio 1995, n. 17
- Legge Regione Lazio 21 ottobre 1997, n. 34
- Accordo Stato-Regioni 6 febbraio 2003
- Legge Regione Lazio 18 dicembre 2006, n. 866
- Legge Regione Lazio 6 febbraio 2018, n. 63
- Regolamento di Agility della FCI

L'attività relativa all'allevamento cinofilo è regolata dalla Legge n. 349 del 23 agosto 1993 "Norme in materia di attività cinotecnica"

che, dopo aver precisato, all'articolo 1 che "per attività cinotecnica si intende l'attività volta all'allevamento, alla selezione e all'addestramento delle razze canine", ha stabilito, all'articolo 2, che tale attività è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto. Ne consegue che le persone fisiche o giuridiche, singoli o associati, che esercitano l'attività cinotecnica sono imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 2135 del Codice civile.

Il successivo D.M. 28/01/1994 di attuazione ha stabilito che l'attività di allevamento di cani assume natura di impresa quando l'allevamento abbia per oggetto almeno 5 fattrici, le quali annualmente producano non meno di 30 cuccioli. Tale limite è previsto dall'articolo unico del Decreto Ministeriale citato, emanato in attuazione dell'art. 2 co. 3 della legge recante norme in materia di attività cinotecnica.

Di conseguenza, le condizioni necessarie affinché un soggetto che alleva cani possa essere ritenuto un imprenditore agricolo sono:



- l'allevamento abbia per oggetto almeno 5 fattrici, le quali annualmente producano non meno di 30 cuccioli;
- i redditi che derivano da tale attività siano prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.

Proprio in virtù delle suddette disposizioni legislative, la giurisprudenza ha riconosciuto la compatibilità urbanistica della localizzazione in zona agricola di strutture destinate al ricovero per cani e riconducibili nella generale categoria dell'attività cinotecnica come definita dalla L. n. 349/1993 (Cfr. TAR Trentino-Alto Adige, sez. Trento, 17 febbraio 1994, n. 27, e TAR Abruzzo, sez. L'Aquila, 4 giugno 2004, n. 745).

PROCEDURA AUTORIZZATIVA

Vediamo, brevemente, in questo paragrafo la parte procedurale che potrebbe essere utilizzata come linea guida per dialogare con i vari enti preposti.

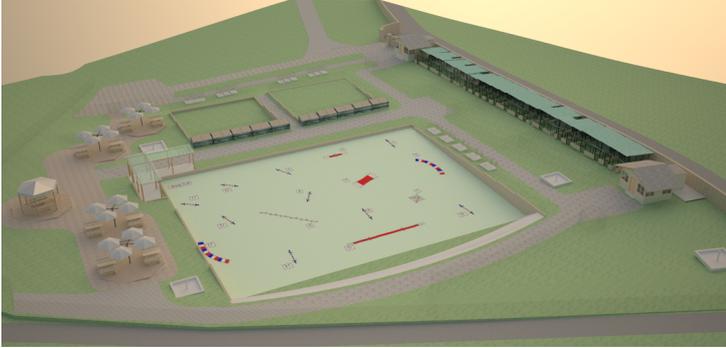
Tale guida è stata redatta dopo svariati tentativi effettuati al fine di riuscire ad ottenere i titoli autorizzativi seguenti:

- Nulla osta Azienda Sanitaria Locale;
- Autorizzazione Urbanistica

Richiesta nulla osta Azienda Sanitaria Locale

Il nulla osta deve essere presentato telematicamente presso lo sportello Unico Attività Produttive del Comune di Roma che inoltrerà a sua volta alla ASL di appartenenza con i seguenti elaborati:

- Modulo di richiesta per il rilascio di nulla osta tecnico sanitario
- Planimetria firmata in originale da un tecnico abilitato
- Modalità di approvvigionamento idrico
- Presenza di eventuali manufatti
- Modalità di smaltimento delle deiezioni solide
- Versamento diritti di segreteria
- Dichiarazione di disponibilità da parte di un medico veterinario iscritto all'Albo per interventi urgenti sul campo
- Registro vidimato di carico e scarico di cui al DGR 866/2006
- Certificazioni circa le cognizioni necessarie all'esercizio di tale attività
- Programma disinfestazione.

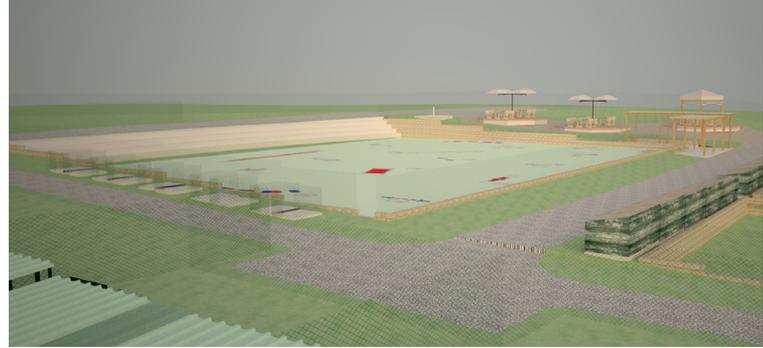


Deposito del progetto presso l'Ufficio tecnico comunale

Il deposito del progetto presso l'urbanistica è, probabilmente, l'ostacolo più complesso da superare, poiché la normativa spesso carente porta a scontrarsi con gli uffici tecnici, ma questa problematica l'affronteremo successivamente nel paragrafo finale.

In questo punto mi limiterò a fornire alcuni consigli per finalizzare la pratica ed ottenere i permessi necessari per intraprendere l'attività.

L'unico soggetto che può apportare modifiche all'utilizzo del suolo in Agro romano, con introduzione di attività di diversificazione agricola e/o realizzazione di interventi edilizi ed infrastrutturali, è il cosiddetto "soggetto agricolo" (art. 2135 c.c., IAP o CD), previa presentazione di un'istanza di Autorizzazione Unica di un Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo (P.A.M.A) o di un Piano Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) nel caso si debba andare in deroga alle prescrizioni relative al lotto minimo e alle dimensioni degli annessi agricoli, da sottoporre al preventivo parere della Commissione Agraria.



I P.A.M.A./P.U.A. devono essere sottoposti al preventivo parere di una Commissione a tale scopo nominata per l'esame e la valutazione dei progetti, così come previsto dalla L.R. del Lazio n. 38/99 art. 57 comma 2.

Va detto che la Legge regionale n.12 del 10 agosto 2016, ha modificato l'art. 57 comma 2 della L.R. del Lazio n.38/99, cambiando il nome della Commissione PAMA in "Commissione Agraria". Questa deve esprimere un parere preventivo agro-economico sui progetti P.A.M.A./P.U.A., presentati per la realizzazione del miglioramento fondiario e della attivazione dell'agriturismo ove previsto per legge.

La Commissione esprime altresì il suo parere di competenza agraria, attraverso la verifica – ai sensi dell'art. 57, L.R.38/99, c. 6, l. a, b, c, d, e, f, g – sulle istanze di Autorizzazione Unica o di Permesso di Costruire, all'interno di una Conferenza di Servizi.

Per la presentazione della pratica vanno considerati, in linea generale, il dimensionamento degli spazi interni tramite le linee direttive del regolamento di Agility della federazione cinologica internazionale.



Campo agility dog coperto – Centro cinofilo Castel di Guido (Roma), progettazione David Bacchini

RIFLESSIONI FINALI

Dopo aver letto testualmente la normativa (L. 349 del 23/08/1993 e D.M. 28/01/1994), si potrebbe affermare che un'attività cinofila del tipo agility dog, pet therapy o pensione per cani non rientra in questa casistica e, pertanto, non dovrebbe sussistere l'obbligo di diventare un imprenditore agricolo qualora un individuo intendesse intraprendere questa attività, purtroppo attualmente non sembra essere dello stesso pensiero la giurisprudenza. La stessa, infatti, ha riconosciuto la sola compatibilità urbanistica della localizzazione in zona agricola di strutture destinate al ricovero per cani e riconducibili nella generale categoria dell'attività cinotecnica, come definita dalla L. n. 349/1993 (Cfr. TAR Trentino-Alto Adige, sez. Trento, 17 febbraio 1994, n. 27, e TAR Abruzzo, sez. L'Aquila, 4 giugno 2004, n. 745).

L'attività cinofila, in questo districarsi di normative, non è affatto incentivata poiché essere obbligatoriamente un imprenditore agricolo per svolgere questa tipologia di attività spesso porta a non realizzare progetti nel rispetto delle regole.

Concludo, esprimendo la mia convinzione che sia arrivato il momento di sensibilizzare le istituzioni su questo tema. Considerando che, attualmente, i centri cinofili riconosciuti dall'ENCI sono 114 in Italia e solo 17 nel Lazio, a fronte di un contesto sociale in cui i nostri amici a quattro zampe fanno parte quasi della maggioranza delle famiglie italiane, sarebbe sufficiente emanare una circolare per stabilire che le attività cinofile e/o di pensione per animali possono essere realizzate su un lotto con destinazione urbanistica Agro romano, senza alcun obbligo di essere imprenditore agricolo.

