



## Autorizația de spargere – Revista Română de Drept al Afacerilor

alexandra.caras / March 4, 2020 / Articole, Articolul saptamanii

Cu toate că autorizația de construire reprezintă și rămâne actul central al procesului de dezvoltare imobiliară, practica instituită la nivelul autorităților locale include în cuprinsul autorizației de construire, pe lângă alte mențiuni, și obligația titularului acesteia de a obține, în vederea demarării lucrărilor pentru proiectul autorizat, și autorizația de spargere, care nu este reglementată unitar la nivel național.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, în cazul în care sunt necesare și lucrări de demolare, aceasta reprezentând actul autorității

administrației publice locale, în baza căruia persoana interesată dobândește dreptul de a demara lucrările de construcții. Totodată, potrivit avocateror **Ana-Maria VLAD** și **Ana SEINEA** de la **Popovici Nițu Stoica & Asociații**, în practică, autoritățile locale, în cazuri privind dezvoltări imobiliare, solicită și obținerea unui nou act administrativ, autorizația de spargere. “Spre deosebire de autorizația de construire, autorizația de spargere nu se bucură de o reglementare unitară, consacrată la nivel de lege, privită stricto sensu, ci obligativitatea obținerii ei în vederea realizării de lucrări de intervenție asupra infrastructurii de drumuri și rețele edilitare, este stabilită la nivel local, prin regulamente și hotărâri ale consiliilor locale”, arată cele două avocate într-un număr al Revistei **Române de Drept al Afacerilor**.

### Act administrativ individual

„Autorizația de spargere am putea-o defini ca fiind acel act administrativ emis la cererea persoanelor interesate (persoane fizice sau juridice, deținători sau administratori de rețele de utilități) în vederea efectuării lucrărilor tehnico-edilitare (lucrări de investiții, reparații și intervenții) care afectează domeniul public (străzi, trotuare, parcuri, spații verzi)”, arată cele două avocate în analiza lor din revista editată de Wolters Kluwer România. “În ceea ce privește natura sa juridică, în sensul încadrării

acesteia în categoria actelor administrative individuale sau normative, considerăm că autorizația de spargere este un act administrativ individual, generând drepturi și obligații determinate pentru subiectul căruia i se adresează, respectiv titularul autorizației”, mai punctează **Ana-Maria VLAD** și **Ana SEINEA**.

### Obiectul autorizației de spargere

Conform avocatelor de la **Popovici Nițu Stoica & Asociații**, obiectul acestei autorizații îl reprezintă următoarele categorii de lucrări: (i) lucrările de intervenție asupra infrastructurii publice (fie domeniu public, fie domeniu privat) pentru spargerea/secționarea planșeului rutier, a trotuarului sau a spațiului verde, după caz; (ii) lucrarea/lucrările propuse de investitor (e.g. lucrări de montare a echipamentelor tehnice specifice sistemelor de utilități edilitare, lucrări de întreținere, extindere sau modernizare a echipamentelor existente sau lucrări de intervenție în regim de urgență, în cazul avarierii echipamentelor tehnice) precum și (iii) lucrările de remediere pentru aducerea la starea inițială a infrastructurii publice (e.g. suprafețe de teren asfaltate sau betonate ori de trotuare asfaltate, betonate sau pavate, ori spații vezi).

## Lucrările asupra infrastructurii publice, precum și cele la echipamentele tehnice asupra cărora se intervine

În articolul lor din Revista Română de Drept al Afacerilor, cele două autoare precizează că lucrările de spargere pot avea un caracter spontan, în cazul apariției unor avarii la rețelele edilitare, caz în care procedura autorizării acestora nu va fi cea generală, ci una simplificată, justificată de caracterul urgent al lucrărilor de intervenție. În acest sens, lucrările de intervenție în caz de avarie, vor putea fi făcute fără a fi necesare avizele deținătorilor de rețele edilitare sau instituții din zona respectivă, a căror obținere ar putea tergiversa procesul de remediere, punând astfel în pericol siguranța și sănătatea publică. De asemenea, în această situație, autorizația de spargere apare sub denumirea de “autorizație sau aviz de intervenție”. În ceea ce privește echipamentele tehnice, acestea pot fi amplasate atât în subteran, cât și deasupra infrastructurii publice, acestea din urmă purtând denumirea de “branșamente aeriene”.

## Obligații pentru titularii autorizațiilor de spargere, stabilite de consiliile locale

Analizând hotărâri și regulamente locale la nivel național, avocatele **Ana-Maria VLAD** și **Ana SEINEA** au observat o serie de obligații generale pentru titularii autorizațiilor de spargere. Astfel, în mod constant, se

solicită (i) asigurarea bazei tehnico-materiale complete, respectiv a personalului specializat și a utilajelor specifice acestui tip de lucrări; (ii) folosirea unor utilaje având caracteristici speciale, în cazul în care zona, asupra căreia urmează să se intervină, este asfaltată; (iii) luarea de măsuri specifice asigurării siguranței pietonilor și a autovehiculelor, prin folosirea indicatoarelor și a mijloacelor de semnalizare adecvate pe timp de zi și de noapte; (iv) solicitarea asistenței tehnice de la toți deținătorii de rețele tehnico-edilitare pe tot parcursul lucrărilor; (v) semnalarea descoperirii edificiilor arheologice sau a altor rețele edilitare necunoscute la începerea lucrărilor; (vi) aducerea infrastructurii la starea inițială.

### Condiții tehnice, reglementate în mod specific în funcție de zona afectată

Pe lângă aceste obligații, se mai arată în studiul din revista editată de Wolters Kluwer România, referitor la aducerea zonei afectate de lucrări la forma inițială, autoritățile pot prevedea ca intervenția la infrastructura publică să fie efectuată cu respectarea anumitor condiții tehnice, reglementate în mod specific în funcție de zona afectată. Spre exemplu, subliniază cele două avocate de la Popovici Nițu Stoica & Asociații, în cazul în care lucrările afectează carosabilul, refacerea zonei va fi efectuată cu

respectarea unor parametri stabiliți de către autoritățile locale, referitor la tipul de beton ce va trebui folosit sau la grosimea stratului în care acesta va fi turnat; tot astfel, în cazul spațiilor verzi, se impune refacerea florei afectate (gard viu, arboret, gazon etc.). De asemenea, tot cu privire la refacerea zonei afectate, regulamentele prevăd că, aceasta se realizează folosind doar materiale noi, fiind interzisă utilizarea la refacerea zonei a molozului și a pământului rezultat din săpătură.

### Participarea unui reprezentant al autorității locale care va verifica respectarea condițiilor impuse

“Important de menționat este și faptul că, pe parcursul lucrărilor de refacere, se va solicita participarea unui reprezentant al autorității locale care va verifica respectarea condițiilor impuse prin autorizația de spargere și care va întocmi un proces verbal în care va consemna conformitățile și neconformitățile lucrărilor de refacere a zonei”, atrag atenția **Ana-Maria VLAD** și **Ana SEINEA**. Potrivit lor, în acest din urmă caz, reprezentantul autorității publice locale va acorda și un termen pentru remedierea neregularităților, a cărei nerespectare poate conduce atât la aplicarea de amenzi contravenționale, cât și la revocarea autorizației de spargere.

### Reglementări comune ale autorităților locale

Analiza avocaterilor de la **Popovici Nițu Stoica & Asociații** evidențiază că majoritatea regulamentelor cuprind un nucleu de reglementări comune, precum condițiile și documentele necesare obținerii autorizației de spargere; achitarea unor taxe în vederea obținerii autorizației de spargere; lucrările de efectuat în baza acestei autorizații și natura sancțiunii (i.e. amenda contravențională) ce intervine în cazul nerespectării condițiilor prevăzute în autorizația de spargere. Dar, articolul din Revista Română de Drept al Afacerilor arată că, în baza autonomiei de voință a autorităților locale, acestea sunt libere să reglementeze anumite aspecte, de exemplu în materia documentației solicitate pentru emiterea autorizației, cu privire la valoarea taxelor pentru obținerea autorizației sau a valorii amenzii contravenționale, după cum vor considera oportun.

### Depunerea cererii și documentației

Autorizația de spargere va fi obținută ulterior eliberării autorizației de construire, spun avocatele **Ana-Maria VLAD** și **Ana SEINEA**. Cererea pentru eliberarea autorizației de spargere va fi însoțită de documentația necesară, astfel cum aceasta este prevăzută în regulamentele și hotărârile de consiliu local. „În principiu, toate regulamentele locale pe care le-am analizat, prevăd o serie de documente comune ce trebuie depuse în vederea obținerii autorizației de

spargere, după cum urmează: (i) cerere tip; (ii) copia autorizației de construire pentru lucrările mari, în cadrul cărora se intervine și asupra infrastructurii publice; (iii) copie a certificatului de urbanism; (iv) proiectul tehnic pentru refacerea zonei afectate; (v) contractul având ca obiect refacerea zonei, încheiat cu o firmă specializată; (vi) proiectul privind semnalizarea rutieră a zonei și siguranța circulației; (vii) contractul privind executarea lucrărilor de semnalizare rutieră și siguranță a circulației; (viii) grafic de execuție a lucrărilor ce urmează a fi realizate; (ix) plan de situație pe care să fie marcată zona afectată și (x) avizele deținătorilor de utilități și avizul poliției locale, în cazul în care lucrările ce urmează a fi efectuate sunt de natură a afecta traficul rutier în acea zonă”, se specifică în articolul din revista editată de Wolters Kluwer România.

### Contractul încheiat cu un operator de salubritate pentru spălarea trotuarului sau carosabilului

“Menționăm că, de la caz la caz, regulamentele locale pot prevedea ca, în completarea documentației de mai sus, persoana interesată să depună și alte documente, cum ar fi avizul de spargere, procedura de emitere a acestuia fiind similară celei privind autorizația de spargere, sau contractul încheiat cu un operator de salubritate, având ca obiect spălarea carosabilului/trotuarului, respectiv declarația prin

care solicitantul autorizației se angajează să efectueze această operație prin forțe proprii”, mai adaugă avocatele de la **Popovici Nițu Stoica & Asociații**. “O precizare care se impune a fi făcută este aceea că, pentru a putea demara lucrările de spargere, solicitantul va prelua amplasamentul de la autoritățile locale, prin încheierea unui proces-verbal de predare-primire și, preluând amplasamentul pe care se intervine cu lucrările de spargere, investitorul preia și paza juridică a respectivului amplasament pe durata efectuării lucrărilor de spargere, cu implicațiile aferente din punct de vedere al răspunderii”, se mai pune în evidență în analiza din Revista Română de Drept al Afacerilor.

### Tariful pentru eliberarea autorizației de spargere

Costul eliberării unei autorizații de spargere diferă de la o primărie la alta, autoritățile locale rezervându-și dreptul de a stabili mecanisme proprii pe baza cărora calculează tariful pentru eliberarea unei astfel de autorizații, observă avocatele Ana-**Maria VLAD** și Ana **SEINEA**. Potrivit lor, pe lângă taxa prevăzută pentru eliberarea autorizației de spargere, unele autorități solicită investitorului și plata unor sume suplimentare, precum (i) taxa de ocupare temporară a domeniului public, ce se va achita înainte de data eliberării autorizației de spargere – cu titlu de excepție, potrivit regulamentelor, pentru lucrările de

intervenție determinate de apariția unor avarii la rețelele tehnico-edilitare, administratorii respectivelor rețele vor fi scutiți de plata acestei taxe. (ii) fondul de garanție pentru refacerea lucrărilor, constând în achitarea anticipată a unor sume de bani ce vor rămâne blocate pe toată durata de execuție a lucrărilor și care vor fi restituite constitutorului potrivit unor mecanisme de restituire stabilite diferit de la o localitate la alta.

### Termenul de realizare a lucrărilor

Autorizația de spargere va cuprinde și termenul în care lucrările de spargere și respectiv de readucere a zonei la forma inițială vor trebui efectuate, cu mențiunea că, acest termen este stabilit în concret, pe baza graficului de eșalonare a lucrărilor prezentat o dată cu restul documentelor necesare obținerii autorizației de spargere, astfel că aceasta nu are un termen de valabilitate general, prestabilit, spun cele două avocate în articolul din revista editată de Wolters Kluwer România. “În cazul în care din motive întemeiate executantul nu demarează lucrările în termenul prevăzut în autorizația de spargere, există posibilitatea decalării sau prelungirii acestuia, cu mențiunea că pot exista situații în care neînceperea lucrărilor în termenul acordat să atragă după sine pierderea autorizației inițiale, solicitantul fiind obligat să reia procedura autorizării lucrărilor de spargere”,

mai adaugă avocatele de la Popovici Nițu Stoica & Asociații. Potrivit lor, posibilitatea prelungirii termenului acordat inițial, există și în cazul în care lucrările au fost începute înăuntrul acestuia, dar nu au putut fi finalizate în timp util. “În acest sens, autoritățile locale au prevăzut că termenul de executare a lucrărilor va putea fi prelungit o singură dată, condiționat de prezentarea motivelor depășirii sale, precum și de achitarea unei taxe de prelungire, iar cât privește perioada de timp cu care termenul inițial va fi prelungit, acest aspect rămâne la latitudinea autorităților locale”, se mai arată în analiza din Revista Română de Drept al Afacerilor.

### Același proiect, două recepții separate

Având în vedere că autorizația de spargere și autorizația de construire sunt două acte administrative emise separat, chiar dacă poate au legătură cu același proiect, **Ana-Maria VLAD** și **Ana SEINEA** consideră că acestea implică și recepții separate la terminarea lucrărilor efectuate. „Este normal să fie astfel pentru că lucrările efectuate în baza autorizației de construire, astfel cum sunt recepționate în baza recepției la terminarea lucrărilor și atestate conform certificatului de edificare, se intabulează pe numele investitorului, pe când lucrările realizate în baza autorizației de spargere nu aparțin investitorului, ci autorităților locale sau

furnizorilor de utilități, după caz”, se evidențiază în analiza din Revista Română de Drept al Afacerilor. “Astfel, la momentul finalizării lucrărilor, executantul sau, după caz, beneficiarul acestora, se va adresa în scris compartimentului de specialitate din cadrul primăriei, solicitând prezența unui reprezentant al autorității locale care, alături de un reprezentant al beneficiarului, respectiv al societății care a efectuat lucrările de aducere la starea inițială a zonei afectate, să constate stadiul lucrărilor, încheind în acest sens procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor”, mai spun cele două avocate de la Popovici Nițu Stoica & Asociații

### Riscul ca lucrarea să fie considerată nepredată

“Efectuarea recepției lucrărilor ce fac obiectul autorizației de spargere, reprezintă un element important în economia unei tranzacții, reprezentând un subiect de negociere cu privire la prețul tranzacției și/sau garanțiile ce vor trebui să fie acordate de către vânzător”, afirmă cele două avocate în analiza lor din revista editată de Wolters Kluwer România. Aceasta pentru că, ulterior îndeplinirii recepției, lucrările de refacere a zonei afectate se vor afla în perioada de garanție, stabilită la nivelul fiecărui regulament în parte, la expirarea căreia va fi efectuată și recepția finală a lucrărilor. „În cazul în care recepția la terminarea lucrărilor nu este realizată în termenul

prevăzut în cuprinsul autorizației de spargere, precum și în cazul în care recepția la terminarea lucrărilor nu este admisă în urma constatării de către reprezentanții autorităților locale a anumitor neconformități privind refacerea zonei, lucrarea va fi considerată nepredată, fiind în continuare taxată prin aplicarea așa-numitei taxe de ocupare a terenului, până când se va constata că lucrarea corespunde din punct de vedere calitativ și poate fi încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor”, adaugă **Ana-Maria VLAD** și **Ana SEINEA**. Avocatele mai atrag atenția că, în plus, neefectuarea recepției finale atrage consecințe și în ceea ce privește deblocarea fondului de garanție constituit de către solicitantul autorizației de spargere, în vederea eliberării acesteia.