



### Edilizia Libera

È uno degli effetti del DM 2 marzo 2018 entrato in vigore in data 23 aprile 2018, che contiene il primo elenco delle opere di edilizia libera, in attuazione dalla disciplina sulla Scia (D.lgs. 222/2016).

Con il Decreto Edilizia libera è entrato in vigore il Glossario delle opere senza autorizzazione: rientrano a pieno titolo in questa categoria le tende da sole e i pergolati che con la nuova normativa potranno **essere installati senza nessuna richiesta di autorizzazione poiché il tipo d'intervento di cui necessitano è assimilabile ad interventi di edilizia libera.**

**Questa è la grande notizia del momento che consentirà a tutti di facilitare le procedure necessarie per la creazione del proprio spazio outdoor.**

Accanto all'Eco Bonus, il decreto Edilizia Libera rappresenta una nuova occasione per creare il proprio spazio esterno, giardino e terrazzo che sia, a misura dei propri sogni.

Il Glossario pubblicato specifica infatti che da oggi non è necessario **alcun titolo edilizio per l'installazione, la riparazione, la sostituzione o il rinnovamento di tende da sole, pergolati e vele**, ufficializzando l'orientamento della giurisprudenza secondo cui **questa tipologia di interventi non ha rilevanza edilizia e non richiede alcun permesso perché ha una semplice funzione accessoria di arredo dello spazio esterno, limitata nel tempo.**

**I regolamenti edilizi comunali possono prevedere titoli abilitativi diversi da quelli previsti dal Glossario Unico delle opere di edilizia libera?**

No, perché i regolamenti comunali devono attenersi al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), dal quale il Glossario Unico discende. A spiegarlo è Edilportale dopo un incontro con il Dipartimento della Funzione Pubblica della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Gli ingegneri del Dipartimento della Funzione pubblica hanno confermato che il Glossario unico non 'liberalizza' opere precedentemente sottoposte ad un regime diverso ma elenca 58 interventi esemplificativi che ricadono nell'edilizia libera, in attuazione del Dlgs 222/2016 (Decreto Scia 2).

Quest'ultimo ha definito le categorie d'intervento (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ecc.) e il relativo regime giuridico ma non ha esplicitato i singoli interventi facenti parte della categoria. Il Glossario unico, quindi, dà un nome agli interventi che fanno parte delle categorie individuate dal Decreto Scia 2 e riporta il relativo titolo abilitativo.

Nel Glossario Unico si legge che le opere 'liberalizzate' vanno realizzate nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali; Edilportale ha quindi chiesto agli esperti del Dipartimento, quali siano questi strumenti.

Il Dipartimento ha specificato che il riferimento sono i Piani Regolatori o Piani Attuativi; questi potrebbero contenere vincoli specifici che ogni intervento, a prescindere dal regime giuridico al quale è sottoposto, deve rispettare.

Pur non essendo richiesto il titolo abilitativo per gli interventi inseriti nell'elenco, infatti, questi ultimi non devono infrangere norme comunali (presenti nei Piani) sulle distanze minime o le altezze massime.

Ad esempio, se si realizzasse un “intervento libero” che non rispetta le norme sulle distanze il Comune sarebbe costretto ad intervenire non per la mancanza del titolo abilitativo ma per l’eventuale non conformità edilizia.

Stesso discorso per le norme in materia antisismica, paesaggistica e sui beni culturali: pur non essendo richiesto il titolo abilitativo è necessario rispettare le norme e richiedere eventuali autorizzazioni.

### **Edilizia libera: l’elenco completo dei lavori in casa senza permesso**

Edilizia libera indica l’insieme dei lavori in casa che si possono fare senza chiedere determinate autorizzazioni al Comune o senza bisogno di depositare documenti e comunicazioni di inizio attività, per cui non è necessario né il permesso di costruire, né la Cil, la Cila o la Scia.

Di recente un decreto delle Infrastrutture-Semplificazione contenente un «glossario dell’edilizia libera» ha meglio definito quali sono le opere libera: va detto che non è un elenco tassativo, ma esemplificativo e può servire per dare un quadro più chiaro di quello indicato dal Testo Unico sull’edilizia nel definire quali lavori non richiedono permesso.

La lista (in attuazione del Dlgs 222/2016) traccia un confine tra una miriade di piccoli interventi di manutenzione e miglioramento che nel Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) sono indicati solo per capitoli.

Il nuovo elenco definisce, singolarmente, una serie di piccoli interventi di manutenzione e miglioramento. Il nuovo glossario indica pertanto una serie di casi in cui i Comuni non potranno, da oggi in poi, imporre alcun vincolo o il semplice deposito di comunicazioni o documenti, neanche richiamandosi all’autonomia locale.

#### **Manutenzione ordinaria**

- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di pavimentazione esterna e interna;
- Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) intonaci interni e esterni;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi decorativi delle facciate;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere di lattoneria e impianti di scarico;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di rivestimenti interni ed esterni;

- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di serramenti e infissi interni ed esterni;
- Installazione, comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti intrusione;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi di rifinitura delle scale;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento di eventuali elementi accessori su scale retrattili e di arredo;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di parapetti e ringhiere;
- Riparazione, rinnovamento, sostituzione di manti di copertura;
- Riparazione, sostituzione, installazione di controsoffitti non strutturali;
- Riparazione, rinnovamento di controsoffitti strutturali;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma di comignoli o terminali a tetto di impianti di estrazione fumi;
- Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici di ascensori e impianti di sollevamento verticale.

### **Impianti**

- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma di impianti elettrici;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento di impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione di impianti igienico e idro-sanitari e di impianti di scarico;
- Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento di impianti di illuminazione esterni;
- Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di impianti destinati alla protezione antincendio;
- Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di climatizzazione;
- Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di estrazione fumi;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di antenne e parabole e altri sistemi di ricezione e di trasmissione;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di punti di ricarica per i veicoli elettrici.

### **Aree pertinentiali**

- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento e intercapedini;

- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasche di raccolta delle acque;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere per arredo da giardino (ad esempio barbecue in muratura, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilate);
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
- Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di giochi per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricoveri per animali domestici e da cortile, voliere e assimilate, con relativa recinzione;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di sbarre, separatori, dissuasori e stalli di biciclette;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tende, pergole, coperture leggere di arredo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi divisorii verticali non in muratura.

### **Barriere architettoniche**

- Interventi edilizi che siano volti all'eliminazione di barriere architettoniche dagli edifici e che non comportino allo stesso tempo la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che vadano ad alterare la sostanza dell'edificio, per i quali è necessario un titolo abilitativo;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante, di ascensori e montacarichi;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento ed eventuale messa a norma di servoscala o di impianti che abbiano natura assimilabile;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di apparecchi sanitari e di impianti igienico e idro-sanitari;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento dei cosiddetti «dispositivi sensoriali»;
- Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali, compresi interventi su impianti idrici;

- Manutenzione e gestione di impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua di agricoltura;
- Manutenzione, gestione e livellamento di terreni agricoli e pastorali;
- Manutenzione e gestione di vegetazione di carattere spontaneo.

### **Opere temporanee**

- Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- Installazione, previa Comunicazione di inizio dell'avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di gazebo;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dell'inizio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di stand fieristici;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di servizi igienici mobili;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di tensostrutture, pressostrutture e altre strutture che siano assimilabili a queste;
- Installazione, previa Comunicazione avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di elementi espositivi di varia natura;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di aree di parcheggio provvisorio, purché gli interventi siano effettuati nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente.

### **Altri interventi**

- Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori del perimetro dei centri storici;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pannelli solari, fotovoltaici e generatori microeolici;
- Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- Manufatti leggeri posti all'interno di strutture ricettive;
- Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di serre compresi elementi di appoggio e/o di ancoraggio;

- Depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc: installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e messa a norma degli impianti;
- Attività di ricerca nel sottosuolo. Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie.

### **Nota Bene**

**Quanto sopra riportato è stato acquisito sul Web pertanto Idea Outdoor declina ogni responsabilità per eventuali inesattezze e consiglia, come ha sempre fatto, di rivolgersi all'autorità competente (ufficio tecnico del Comune di residenza) per avere informazioni esatte e aggiornate.**