

Interventi edilizi senza autorizzazione: novità

di [Giovanna Greco](#)

Publicato il 21 Dicembre 2018

Publicato l'elenco (non esaustivo) delle principali opere di edilizia libera, realizzabili senza Cila o Scia. E' diventato operativo il glossario unico per l'edilizia recante l'elenco delle opere per le quali non sarà necessario il titolo edilizio, ovvero il placet dell'ufficio tecnico del comune, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore relative all'attività edilizia: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dal rischio idrogeologico, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio

[Il Decreto 2/03/2018 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti](#)

(Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018), in attuazione delle disposizioni dell'art. 1, comma 2 D.Lgs. 222/2016 contiene l'elenco (non esaustivo) delle principali opere di edilizia libera, realizzabili senza Cila o Scia.

Con la pubblicazione è diventato operativo il **glossario unico per l'edilizi** a recante l'**elenco degli interventi per i quali non sarà necessario il titolo edilizio, ovvero il placet dell'ufficio tecnico del comune**, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore relative all'attività edilizia: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dal rischio idrogeologico, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (di cui al [D.Lgs. n. 42/2004](#)).



Per gli interventi realizzabili senza la richiesta di autorizzazione, **resta fermo il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia**, con particolare riferimento alle **norme antisismiche, di sicurezza antincendio, igienico sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica e alla tutela del rischio idrogeologico**. Il glossario unico per l'edilizia libera arriva dopo un anno di ritardo come un vademecum per l'intero settore per uniformare regole e linguaggi su tutto il territorio nazionale, individuando altresì l'esatto titolo giuridico per ogni tipologia di intervento.

L'elenco sintetizza le opere per le quali non sono necessari permessi specifici.

Le dieci macrocategorie dell'**art. 6 del [Testo unico per l'edilizia](#)** si dividono in **58 tipologie di intervento rientranti in 12 categorie di lavori**, minuziosamente descritti. **La lista, è aperta a integrazioni** e prevede che, ad esempio, **non bisognerà più chiedere autorizzazione preventiva per lavori di [manutenzione ordinaria](#)** come quelli di riparazione, sostituzione e rinnovamento della pavimentazione interna ed esterna, per gli impianti elettrici o ad esempio per lavori di rimozione delle barriere architettoniche e l'installazione di ascensori e montacarichi.

Gli interventi di edilizia libera nel glossario unico

Il **[D.lgs. 222/2016](#)** ha provveduto ad individuare:

- l'adozione di un glossario unico, che contiene l'elenco delle principali opere edilizie con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte;
- e le attività oggetto di procedimento (anche telematico), di comunicazione o segnalazione certificata di inizio di attività (Scia) o di silenzio assenso, nonché quelle per le quali è necessario il titolo espresso rinviando ad un successivo Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la PA.

Sono **attività di edilizia libera la sostituzione di pavimentazioni esterne ed interne, il rifacimento di intonaci interni ed esterni, il rinnovamento di opere di lattoneria, come grondaie e pluviali, la sostituzione di rivestimenti interni ed esterni e di serramenti. Non è soggetta a comunicazioni o autorizzazioni la sostituzione di inferriate e di altri elementi antintrusione, di parapetti e ringhiere.**

Se si rispettano le caratteristiche tipologiche e materiche, anche la riparazione e la sostituzione dei manti di copertura non richiedono comunicazioni o autorizzazioni di alcun tipo. Lo stesso vale per il rinnovamento o la messa a norma degli impianti elettrici, di distribuzione del gas, igienico-sanitari, di illuminazione esterna, di protezione antincendio e di climatizzazione.

Anche l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, al di fuori dei centri storici, è considerata come un'attività di edilizia libera. Nessun titolo edilizio anche per i gazebo e altri arredi da giardino.

Attualmente gli obblighi di autorizzazione relativi agli interventi in edilizia possono essere riassunti come segue:

| OBBLIGHI | CARATTERISTICHE dell'ATTIVITÀ EDILIZIA |
|-----------------------------|--|
| LIBERA | Si fa riferimento agli interventi edilizi per i quali: - non è richiesto alcun titolo abilitativo; - né è prevista alcuna specifica comunicazione. |
| COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI | Si tratta di interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori (CIL o CILA). |
| SCIA | Si tratta di una fattispecie residuale , in quanto accoglie tutti gli interventi edilizi non rientranti in quelli precedenti o successivi. |

| | |
|---|---|
| <p>PERMESSO DI COSTRUIRE</p> | <p>Si fa riferimento agli Interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 DPR 380/2001:</p> <ul style="list-style-type: none">- nuova costruzione- ristrutturazione urbanistica/edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino:- aumento di unità immobiliari- modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici- limitatamente alle zone A: mutamento della destinazione d'uso. |
| <p>DIA alternativa al permesso di costruire (cd. "super DIA")</p> | <p>Ci sono interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla DIA in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire.</p> |

Elenco opere di edilizia libera riportate nella tabella

Il glossario elenca con una tabella le principali **opere eseguibili senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore relative all'attività edilizia**: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, alla tutela dal rischio idrogeologico, le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (di cui al **D.Lgs. n. 42/2004**).

Le Opere di edilizia libera riportate nella tabella:

- Regime giuridico dell'attività edilizia libera (ex art. 6, comma 1, lettere a/e-quinquies, del d.P.R. 380/2001 e ex art. 17 d.lgs. 128/2006).
- Elenco delle categorie di intervento che il d.P.R. n. 380/2001 ascrive all'edilizia libera (art. 6 comma 1, specificato da quanto previsto dalla tabella A del d.lgs. 222/2016).
- Elenco non esaustivo delle principali opere che possono essere realizzate per ciascun elemento edilizio (art. 1, comma 2 sempre D.Lgs. 222/2016).
- Elenco, neanche questo esaustivo, dei principali elementi oggetto di intervento, individuati per facilitare la lettura della tabella da cittadini, imprese e P.A.).

Sono 58 le tipologie di opere a cui corrispondono 58 tipologie di elementi relative a 12 categorie di intervento, che rientrano nel regime giuridico dell'Edilizia libera e che sono:

- manutenzione ordinaria (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a; art.3, comma 1, lett. a e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 1);
- pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a-bis) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 2);
- depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc (d.lgs. n. 128/2006, art. 17);
- eliminazione delle barriere architettoniche (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. b) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 21);
- attività di ricerca nel sottosuolo (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. c) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 23);
- movimenti di terra (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. d) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 24);

- serre mobili stagionali (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lettera e e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 25);
- pavimentazione di aree pertinenziali (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. e-ter) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 27);
- pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. e-quater) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 28);
- aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. e-quinqies) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 29);
- manufatti leggeri in strutture ricettive d.p.r. 380/2001, art. 3 comma 1, lett. e-bis) previa comunicazione avvio lavori e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 16);
- opere contingenti temporanee (d.p.r. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. e-quinqies) e d.lgs. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia attività 26).

La lista delle prime 58 opere di AEL

Nella lista rientrano anche pannelli solari, condizionatori, cappotti termici, rifacimento dei bagni e degli impianti, ma anche la realizzazione di controsoffitti, il cambio degli infissi e l'installazione delle inferriate alle finestre.

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, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti-intrusione;
- 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, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti-intrusione;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi di rifinitura delle scale;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento di elementi accessori su scale retrattili e di arredo.

Impianti elettrici e climatizzazione

- Riparazione, integrazione, efficientamento, messa a norma di impianti elettrici;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento di impianti gas;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione di impianti igienico e idro-sanitari;

- Installazione, riparazione, efficientamento di impianti di illuminazione esterni;
- Installazione, adeguamento, efficientamento di impianti destinati alla protezione antincendio;
- Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento di impianti di climatizzazione;
- Riparazione, adeguamento, efficientamento 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 trasmissione

Interventi in [aree pertinenti](#)

- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento e intercapedini;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasche di raccolta delle acque;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere per arredo da giardino;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni;
- Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di giochi per bambini;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni; - Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricoveri per animali domestici

Barriere architettoniche

- Interventi edilizi che siano volti all'eliminazione di barriere architettoniche dagli edifici;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ascensori e montacarichi;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di servoscala;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento dei cosiddetti «dispositivi sensoriali»;
- Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- Manutenzione e gestione di impianti di irrigazione e di drenaggio;
- Manutenzione, gestione e livellamento di terreni agricoli e pastorali;
- Manutenzione e gestione di vegetazione

Altre opere libere

- Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori dei centri storici;
- Installazione, riparazione, rinnovamento di pannelli solari e fotovoltaici;
- Interventi di installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica nominale inferiore a 12 kW;
- 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 e rimozione di stand fieristici;

- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione di servizi igienici mobili;

- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di tensostrutture, presso strutture e altre strutture assimilabili

Decreto "Scia 2", il glossario entra nel dettaglio

La categoria "edilizia libera" - va ricordato - era stata ampliata proprio dal decreto "Scia 2", che vi aveva inserito alcuni interventi prima soggetti alla Cil (Comunicazione di inizio lavori), comunicazione abolita dallo stesso decreto. Tale ampliamento viene recepito dal glossario che, però, fa anche un passo in più e per ciascuna voce di "edilizia libera" contenuta nell'allegato A al decreto "Scia 2", va a dettagliare quali attività non necessitano di comunicazione.

Quindi, se il decreto "Scia 2" liberalizzava, ad esempio, gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, il glossario, specifica che in tale voce vanno considerati i gazebo, i ripostigli per attrezzi e i pergolati, purché di limitate dimensioni (in questo caso la discrezionalità è ancora presente) e non stabilmente infissi al suolo. Vi rientrano, inoltre, gli arredi da giardino, come i barbecue in muratura, fontane, muretti, fioriere e panche.

Giovanna Greco e Sergio Cairone

21 dicembre 2018