

Edilizia libera, finalmente la lista degli interventi che puoi realizzare senza permessi



Non ci sono più dubbi sull'edilizia libera! Ecco la lista dei lavori da fare senza permessi (gazebo, pergotende, climatizzatori, infissi, porte).

Molto spesso, quando occorre realizzare interventi edili "non pesanti", sorgono dubbi – ai cittadini ma anche ai tecnici più esperti – sul fatto se sia necessario o meno ottenere un titolo abilitativo o quanto meno procedere a una comunicazione al comune. Inoltre, se necessaria, la comunicazione deve essere semplice o asseverata (quindi accompagnata da un'apposita relazione a firma di un tecnico abilitato)?

A dire il vero il testo unico sull'edilizia (dpr 380/2001) già definisce le categorie di intervento realizzabili liberamente, i cosiddetti interventi in edilizia libera, ma si tratta di categorie di interventi e non di specifiche opere da realizzare o elementi da adottare. Quindi molto spesso sorgevano dubbi interpretativi proprio perché (almeno fino ad oggi) non esisteva una classificazione precisa di ogni opera.

Finalmente le regole sono cambiate. Da qualche settimana la Conferenza unificata Stato-Regioni ha siglato l'accordo sul **glossario unico** con l'esatta definizione degli interventi che non richiedono titolo abilitativo.

Ricordiamo che un intervento in **edilizia libera** è un intervento che non prevede la necessità di alcun titolo abilitativo e non richiede, quindi, permesso di costruire, SCIA o CILA.

Prima di analizzare il glossario unico, ricordiamo cosa prevede il testo unico per l'edilizia.

Interventi edilizia libera secondo il dpr 380/2001

Il dpr 380/2001 (testo unico edilizia) definisce all'art. 6 le diverse categorie di interventi realizzabili in edilizia libera.

In particolare, fatte salve alcune eccezioni, possono essere senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

1. gli interventi di **manutenzione ordinaria**
2. gli interventi di **installazione delle pompe di calore** aria-aria di potenza termica utile nominale **inferiore a 12 kW**;
3. gli interventi volti all'**eliminazione di barriere architettoniche** che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
4. le opere temporanee per attività di **ricerca nel sottosuolo** che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
5. i **movimenti di terra** strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
6. le **serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
7. le opere di **pavimentazione** e di **finitura di spazi esterni** contenute entro l'indice di permeabilità, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, **vasche di raccolta delle acque**, locali tombati;
8. i **pannelli solari, fotovoltaici** a servizio degli edifici fuori della zona A) di cui al dm 1444/68;

9. le **aree ludiche** senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Sono considerati interventi in edilizia libera, ma necessitano una comunicazione di avvio lavori al comune, anche le 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 90 giorni.

Analisi del glossario dell'edilizia libera

Il glossario per l'edilizia libera specifica, per ogni categoria prevista dall'art. 6 del dpr 380/2001, quali opere ed elementi che possono realizzarsi.

Procediamo all'analisi di ciascuno di questi.

Interventi di manutenzione ordinaria

Le opere e gli elementi che rientrano nella manutenzione ordinaria sono i seguenti:

1. Manutenzione riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.) di:
 - **pavimentazione** esterna
 - **pavimentazione** interna
2. Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) di:
 - **intonaco** interno
 - **intonaco** esterno
3. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - **elemento decorativo** delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)
4. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- **opera di lattoneria** (es. grondaie, tubi, pluviali)
 - **impianto di scarico**
5. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - **rivestimento** interno
 - rivestimento esterno
 6. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - **serramento e infisso** interno
 - serramento e infisso esterno
 7. Installazione, comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - **inferriata**
 - **altri sistemi anti intrusione**
 8. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate) di:
 - elemento di **rifinitura delle scale**
 9. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)
 - **scala retrattile** e di arredo
 10. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di:
 - **parapetto e ringhiera**
 11. Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti) del:
 - **manto di copertura**
 12. Riparazione, sostituzione, installazione
 - **controsoffitto non strutturale**
 13. Riparazione, rinnovamento
 - **controsoffitto strutturale**
 14. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma di:
 - comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi

15. Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma di
 - **ascensore**
 - impianti di sollevamento verticale
16. Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma di:
 - **rete fognaria e rete dei sottoservizi**
17. Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma
 - **impianto elettrico**
18. Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma di
 - **impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas**
19. Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma di:
 - **impianto igienico e idro-sanitario**
20. Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma di
 - **impianto di illuminazione esterno**
21. Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di:
 - **impianto di protezione antincendio**
22. Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma
 - **impianto di climatizzazione**
23. Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di:
 - **impianto di estrazione fumi**
24. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di:
 - **antenna/parabola**
 - altri sistemi di ricezione e trasmissione

25. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
- **punto di ricarica per veicoli elettrici**

Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW

26. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
- **pompa di calore aria-aria**
27. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
- **deposito di gas di petrolio liquefatti**

Eliminazione delle barriere architettoniche

28. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante di:
- **ascensore, montacarichi**
29. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di:
- **servoscala e assimilabili**
30. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **rampa**
31. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario**
32. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **dispositivi sensoriali**

Attività di ricerca nel sottosuolo

33. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- **opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie**

Movimenti di terra

34. Manutenzione, gestione e livellamento di:

- **terreno agricolo e pastorale**

35. Manutenzione e gestione di:

- **vegetazione spontanea**

36. Manutenzione e gestione di:

- **impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura**

Serre mobili stagionali

37. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- **serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio**

Pavimentazione di aree pertinenziali

38. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:

- **intercapedine**

39. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:

- **locale tombato**

40. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento

di:

- **pavimentazione esterna**, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi

41. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:

- **vasca di raccolta** delle acque

Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici

42. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- **pannello solare**
- **pannello fotovoltaico**
- **generatore microeolico**

Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza mobili stagionali

43. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- **opera per arredo da giardino** e assimilate; es.:
 - barbecue in muratura
 - fontana
 - muretto
 - scultura
 - fioriera
 - panca
 - ecc.

44. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- **gazebo**, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo

45. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- **gioco per bambini** e spazio di gioco in genere,

- compresa la relativa recinzione
46. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**
47. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione**
48. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo**
49. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette**
50. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- **tenda**
 - **tenda a pergola**
 - **pergotenda**
 - **copertura leggera di arredo**
51. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento
- **elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare**

Manufatti leggeri in strutture ricettive

52. Installazione, riparazione e rimozione
- **manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto:**
 - roulottes
 - campers
 - case mobili

- imbarcazioni e assimilati

Opere contingenti temporanee

53. Installazione, previa **Comunicazione Avvio Lavori**, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:

- **gazebo**

54. Installazione, previa **Comunicazione Avvio Lavori**, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:

1. stand fieristico

55. Installazione, previa **Comunicazione Avvio Lavori**, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:

- **servizi igienici mobili**

56. Installazione, previa **Comunicazione Avvio Lavori**, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:

- **tensostrutture, pressostrutture e assimilabili**

57. Installazione, previa **Comunicazione Avvio Lavori**, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:

- **elementi espositivi vari**

58. Installazione, previa **Comunicazione Avvio Lavori**, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:

- **aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente**

Osservazioni sugli interventi liberalizzati

Innanzitutto va precisato che le opere "liberalizzate" vanno realizzate comunque nel rispetto delle prescrizioni degli

strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative sull'attività edilizia applicabili:

- norme antisismiche
- norme di sicurezza
- norme antincendio
- norme igienico-sanitarie
- norme sull'efficienza energetica
- norme di tutela dal rischio idrogeologico
- disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio

Inoltre, va evidenziato che l'elenco delle opere e degli elementi oggetto di intervento non è esaustivo.



Detto ciò, analizzando attentamente gli **interventi relativi alla manutenzione ordinaria** non troviamo grosse sorprese: sono inclusi tutti gli interventi di sostituzione, rinnovamento e riparazione di vari oggetti (infissi, pavimenti, intonaco, ascensore, ecc.) e dei vari impianti (elettrico, idrico, gas, illuminazione, estrazione fumi, ecc.).



E' inclusa tra gli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione anche di **controsoffiti** non strutturali, mentre per quelli strutturali sono previsti solo la riparazione e il rinnovamento.

Quindi, chi ad esempio deve realizzare un controsoffitto in cartongesso non strutturale per esigenze estetiche e/o per alloggiare faretti o strip led non ha bisogno di alcun permesso, ma può operare direttamente, avvalendosi ovviamente di figure specializzate che rilascino le dovute **certificazioni post operam** (dichiarazione di conformità, ecc.).



La manutenzione di tutti gli impianti domestici è consentita, ma risulta anche possibile **installare ex-novo i seguenti impianti**, senza alcun permesso:

- **antenna TV – antenna parabolica**
- **antenne per la ricezione di altri segnali** (es. internet banda larga in 4G, Wi-Max, ecc:)
- **impianto di climatizzazione** (condizionatori d'aria, ecc.) e relative canalizzazioni
- **illuminazione esterna**
- **impianti antincendio**



E' possibile installare inferriate e altri **sistemi anti-intrusione** (barre di protezione, **sistemi antifurto**, ecc.).



In merito alle pompe di calore, non ci sono grossi dubbi: è ammessa l'installazione (oltre alla riparazione, sostituzione, rinnovamento e messa a norma) di **pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW**.



Ascensori e montacarichi di vario genere sono installabili senza titolo, purché non creino nuovi volumi e non alterino la sagoma dell'edificio.



Relativamente alle aree ludiche e all'arredo delle aree di pertinenza, il glossario prevede espressamente la realizzazione di opera per arredo da giardino, come ad esempio:

- **barbecue** in murature
- **fontana**
- **panchina**

- **giochi per bambini** e relative recinzioni
- ecc.

Espressamente prevista anche la realizzazione di **gazebo** e **pergolati**, purché di limitate dimensioni e non stabilmente infissi nel suolo.



E' possibile anche installare senza alcun permesso **tende** e **pergotende** di cui molto spesso si discute.



Infine, relativamente ai manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto, nessun permesso sarà richiesto per

- **roulottes**
- **campers**
- **case mobili**
- **imbarcazioni**
- **assimilati**

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".