

# EDILIZIA LIBERA

## OPERE SENZA AUTORIZZAZIONE



Grazie agli effetti dell'entrata in vigore del DM 2 marzo 2018, contenente il Glossario delle opere di edilizia libera in attuazione al Decreto Scia 2 (Dlgs 222/2016), da oggi è più facile individuare gli interventi edili che non richiedono alcuna autorizzazione per essere intrapresi.

Tra questi, ad esempio, l'installazione di tende, gazebo e pergolati di piccole dimensioni.

Molti degli interventi elencati nel Glossario sono esonerati dall'autorizzazione paesaggistica, altri richiedono quella semplificata; alcuni beneficiano delle detrazioni fiscali.

Da oggi forse si potranno realizzare senza autorizzazione interventi che prima erano soggetti ad un regime giuridico diverso?

No. Il Glossario unico è l'elenco esplicativo che identifica chiaramente le opere che già si trovano sotto il regime dell'edilizia libera ma, non essendo state definite in modo esplicito, potevano far sorgere alcuni dubbi interpretativi.

Il riferimento normativo che stabilisce il regime giuridico a cui un'opera edilizia è sottoposta è il Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) e le sue modificazioni. Tra le norme che hanno modificato il Testo Unico ci sono il DL Sblocca Italia (che ha inserito i lavori di 'frazionamento e accorpamento' nel regime giuridico della manutenzione straordinaria eseguibile con la CILA anziché con la SCIA) e il Dlgs 222/2016 che ha ridotto a 5 le procedure edilizie (edilizia libera, permesso di costruire, Scia, Cila e Scia alternativa al permesso di costruire).

Il Dlgs 222/2016 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, fa proprio questo: dà un nome agli interventi che fanno parte delle categorie individuate dal Decreto Scia 2 e riporta il relativo titolo abilitativo.

Facciamo un esempio: nella Tabella A, Sezione II del Decreto Scia 2 si legge che gli interventi di manutenzione ordinaria sono attività di edilizia libera. Ma cosa s'intende per manutenzione ordinaria? Il Decreto dava solo una semplice definizione: "interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Potevano quindi sorgere dubbi sulla singola attività: il rifacimento dell'intonaco esterno è da considerarsi manutenzione ordinaria? E che dire del ripristino del manto di copertura? Per eliminare ogni dubbio è arrivato il Glossario Unico delle opere di edilizia libera che esplicita gli interventi (non tutti perché l'elenco - si legge - non è esaustivo) che, facendo parte delle macrocategorie già indicate dal Dlgs 222/2016, non hanno bisogno di autorizzazioni.

Tende, pergole e gazebo: il Glossario spiega quando sono edilizia libera?

Il Glossario specifica che non è necessario alcun titolo edilizio per l'installazione, la riparazione, la sostituzione o il rinnovamento di tende da sole, tende a pergola, pergotende e copertura leggera di arredo, 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.

Di 'pergotenda' non esiste una definizione univoca (non si trova nelle 42 definizioni standard) ed in commercio esistono molte tipologie; quindi, le amministrazioni comunali potrebbero assimilarle a strutture più impattanti. La mancata armonizzazione delle leggi è evidente nel caso dell'autorizzazione paesaggistica: nel DPR 31/2017 si evince chiaramente che l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato non richiede alcuna autorizzazione paesaggistica ma non si trova in alcun punto un chiaro riferimento alle pergolende.

Il Glossario include l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di gazebo e pergolati tra le opere di edilizia libera, purché siano di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo.

Ma cosa significa 'di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo'? Purtroppo la norma non lo dice, prestando il fianco a futuri dubbi interpretativi. Inoltre, anche in questo caso manca una definizione univoca dell'intervento (non si trova nelle 42 definizioni standard).

Dal punto di vista paesaggistico, la nuova legge sull'autorizzazione paesaggistica non parla esplicitamente di gazebo e pergolati; tuttavia la norma parla di strutture ombreggianti e amovibili che vengono trattate in maniera diversa a seconda della tipologia e della destinazione d'uso.

Ascensori, montacarichi e servoscala: quando installarli senza autorizzazioni  
Secondo il DM 2 marzo 2018, non richiedono alcuna autorizzazione gli interventi volti all'installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e messa a norma di montacarichi, servoscala e assimilabili, rampe e ascensori interni.

Per gli ascensori interni, però, il Glossario specifica che gli interventi (anche di messa a norma), per essere considerati liberi, non devono incidere sulla struttura portante. Se dovessero incidere sulla struttura portante, secondo quanto previsto dal punto 4. della Tabella A – Sezione II del Dlgs 222/2016, richiedono la SCIA.

In attesa dell'uscita del Glossario unico delle opere realizzabili con la CILA, si può già anticipare, sulla base di ciò che si evince dal Dlgs 222/2016 (punto 22 della Tabella A - Sezione II del Dlgs 222/2016), che gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio richiedono la CILA.

Quasi tutti gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che rientrano nell'edilizia libera sono esenti da autorizzazione paesaggistica; per la rampa però il discorso si complica.

Il DPR 31/2017, infatti, sottolinea che è esente da autorizzazione paesaggistica la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm; quando la realizzazione di rampe comporta il superamento di dislivelli superiori a 60 cm è necessaria l'autorizzazione paesaggistica semplificata.

Per quanto riguarda gli ascensori esterni non è richiesta alcuna autorizzazione paesaggistica per la loro realizzazione in spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico mentre è necessaria l'autorizzazione paesaggistica semplificata quando gli ascensori esterni risultano visibili dallo spazio pubblico.

Il Glossario unico ha specificato che l'installazione, la manutenzione e la rimozione di manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto rientra nelle attività di edilizia libera, sempre che l'attività ricettiva sia stata già autorizzata sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.

Tra i manufatti leggeri elencati nella tabella ci sono: roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni e assimilati. E' importante sottolineare che questa tipologia di installazioni ricade nell'edilizia libera solo se si tratta di attività turistiche; nel caso in cui le case mobili (o camper ecc) dovessero essere utilizzate per esigenze abitative o permanenti sarà necessario richiedere il permesso di costruire.

Le opere contingenti temporanee sono quelle "dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni". Tra queste opere rientrano: gazebo, stand fieristici, servizi igienici mobili, tensostrutture, pressostrutture e assimilabili, elementi espositivi, aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente.

Gli interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di tali opere rientrano nell'ambito dell'edilizia libera mentre l'installazione, pur essendo classificata dal Glossario come edilizia libera, richiede una Comunicazione Avvio Lavori.

Visto l'elevato numero e la disomogeneità delle opere edilizie, è stato deciso di predisporre per primo il Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in attività edilizia libera.

Per le opere edilizie realizzabili mediante CILA, SCIA, permesso di costruire e SCIA alternativa al permesso di costruire, gli elenchi saranno adottati in seguito.

08 Maggio 2018