



Edilizia libera: approvato il glossario unico con gli interventi non soggetti a Cila, Scia o permesso di costruire

È stata raggiunta nella Conferenza unificata di ieri l'intesa sul **glossario**, di **58 voci**, contenente l'elenco puntuale degli **interventi di edilizia realizzabili senza dover richiedere autorizzazioni o presentare comunicazioni**. Un elenco, non esaustivo, ma che semplifica il riconoscimento di quelle opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, ovviamente nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle normative di settore, come le norme antisismiche, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Il glossario - già pubblicato sul sito italiasemplice.gov.it - è allegato ad un decreto del ministero delle Infrastrutture messo a punto con il ministero per la Semplificazione, che dovrà andare in Gazzetta ufficiale per entrare, poi, in vigore. L'adozione del glossario era prevista dal [decreto legislativo 222 del 2016](#), cosiddetto "decreto Scia 2", che demandava al decreto del Mit la costituzione dell'«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».

Dunque, quello delle opere di edilizia libera, è solo una prima parte del glossario. «Nei prossimi mesi si procederà al completamento del glossario unico, che comprenderà anche le opere edilizie realizzabili mediante Cila, Scia, permesso di costruire e Scia in alternativa al permesso di costruire», viene precisato nel comunicato pubblicato sul sito italiasemplice.gov.it.

Di fatto, il merito del glossario per l'edilizia libera è soprattutto quello di fare chiarezza su alcuni interventi, la cui classificazione destava ancora dei dubbi. Il glossario nel riprendere le voci relative agli interventi di "attività libera" inserite nell'allegato A al DLgs 222 del 2016, in molti casi specifica in modo più chiaro e dettagliato quali attività sono da considerare "libere".



Rtp: «Il glossario riduce il contenzioso e l'incertezza normativa»

Positiva le reazione della **Rete delle professioni tecniche**, secondo la quale il primo stralcio del glossario «riveste una notevole importanza per il settore edilizio, dal momento in cui riduce in modo significativo il contenzioso e l'incertezza normativa che lo caratterizza».

«Il provvedimento - fa sapere la Rtp tramite un comunicato -, quando sarà completo, consentirà di individuare puntualmente quali opere edilizie rientrano nel concetto di manutenzione ordinaria, quali nella manutenzione straordinaria e così via, eliminando l'incertezza e dunque la discrezionalità che ancora vige sul punto».

[Glossario degli interventi di edilizia libera](#)

Decreto "Scia 2" - DLgs 222 del 2016

Il DLgs ha provveduto a mappare le diverse attività private nei campi dell'edilizia, del commercio e dell'ambiente, specificando per ciascuna di esse quale procedimento occorra attivare, precisando, cioè se, per qualsiasi attività, dall'apertura di un qualsiasi esercizio commerciale alle diverse categorie di interventi edilizi, serva una Scia, una comunicazione preventiva oppure un'autorizzazione espressa.

Gli interventi di edilizia libera nel glossario unico

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.

Categoria "edilizia libera" ampliata già dal DLgs 222 del 2016

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), abolita dallo stesso decreto. Tale ampliamento viene recepito dal glossario.

Per effetto del decreto "Scia 2", infatti, sono diventate di edilizia libera anche le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, che siano contenute entro l'indice di permeabilità (se stabilito dallo strumento urbanistico comunale). Liberalizzati anche le intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque e locali tombati.



Testo vigente	Nuovo testo
1.a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;	1.a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
1.b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;	1.b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
1.c) 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;	1.c) 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;
1.d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;	1.d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
1.e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.	1.e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2.b) 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;	1.e-bis) 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;

Legenda:

Edilizia libera	CIL	CILA
-----------------	-----	------

Testo vigente	Nuovo testo
2.c) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;	1.e-ter) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
2.d) pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. 1444/1968	1.e-quater) pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. 1444/1968
2.e) aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.”;	1.e-quinquies) aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.”;
2.a) interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;	Il comma 1 del nuovo articolo 6-bis assoggetta residualmente a CILA tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, cioè gli interventi che non sono di edilizia libera e per i quali non è nemmeno previsto il permesso di costruire o la presentazione della SCIA. Tale criterio residuale è rispettato per gli interventi previsti dal testo vigente delle lettere a) ed e-bis) del comma 2 dell'art. 6. Ciò è confermato dalla tabella A allegata allo schema in esame.
2.e-bis) modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa	Ovviamente la CILA non si applica ai soli interventi di cui alle lett. a) ed e-bis) del vigente comma 2 dell'art. 6 ma (come conferma la tab. A allegata allo schema di decreto) anche a numerosi altri casi, in base all'applicazione del citato criterio residuale. Nella presente tabella vengono però considerati solo i casi normati dal vigente art. 6 del TUED.

Lo schema mette in evidenza i cambiamenti apportati al Tu Edilizia dal DLgs 222 del 2016, che ha liberalizzato alcune attività edilizie prima soggette a Cil. Fonte: Servizio Studi di Senato e Dipartimento Ambiente della Camera

Con il DLgs 222, il passaggio dal regime di comunicazione a quello di edilizia libera è avvenuto anche per i pannelli solari e fotovoltaici a servizio di edifici al di fuori dei centri storici, per le aree ludiche senza fini di lucro e per gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.



Sempre il decreto "Scia 2" ha portato nel novero dell'edilizia libera le «opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni». Il glossario va oltre e, per ciascuna voce di "edilizia libera", va ora 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.

Manca ancora il decreto in materia igienico-sanitaria

Tra i provvedimenti attuativi del DLgs 222 manca ancora il decreto del ministero della Salute che doveva stabilire i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici. Il decreto doveva essere emanato entro 90 giorni dall'entrata in vigore del DLgs "Scia 2" (entro il 10 marzo 2017). In base alle norme in esso contenuto, in caso di rilascio del permesso di costruire, il professionista avrebbe dovuto asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

23/02/2018