

## 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 interrati 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:
  - o **pavimentazione** esterna
  - o pavimentazione interna
2. Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) di:
  - o **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
  - o **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:
  - o **impianto igienico e idro-sanitario**
20. Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma di
  - o **impianto di illuminazione esterno**
21. Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di:
  - o **impianto di protezione antincendio**
22. Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma
  - o **impianto di climatizzazione**
23. Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di:
  - o **impianto di estrazione fumi**
24. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di:
  - o **antenna/parabola**
  - o altri sistemi di ricezione e trasmissione
25. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
  - o **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
  - o **pompa di calore aria-aria**
27. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
  - o **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:
  - o **ascensore**, montacarichi
29. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di:
  - o **servoscala** e assimilabili
30. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
  - o **rampa**
31. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
  - o **apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario**
32. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
  - o **dispositivi sensoriali**

### **Attività di ricerca nel sottosuolo**

33. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
  - o **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 simile

### **Manufatti leggeri in strutture ricettive**

1. 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 **controsoffitti** 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