

## Opere senza permessi? Attenzione ai vincoli

Dalla fine di aprile 58 opere minori - dalla tinteggiatura delle pareti al climatizzatore - sono realizzabili senza particolari permessi. Tuttavia, bisogna fare attenzione: la presenza di vincoli - e l'elenco è lungo - potrebbe rimettere in campo le autorizzazioni.

Gnocco e Inzaghi ▶ pagina 31

## Norme e tributi

**Urbanistica.** Sono 58 gli interventi senza più «timbri»: tinteggiatura facciate, grate o condizionatori nell'elenco (non esaustivo)

# Opere «libere» ma i vincoli restano

Autorizzazioni necessarie se l'edificio è soggetto a tutela o è in zona a rischio

PAGINA A CURA DI

**Silvia Gnocco**

**Guido Inzaghi**

Dal 22 aprile non ci sono più dubbi: 58 opere minori, dalla tinteggiatura delle pareti al climatizzatore, sono realizzabili senza particolari richieste o autorizzazioni. Gli interventi in edilizia libera sono indicati nel decreto Infrastrutture del 2 marzo scorso (in vigore, appunto, dal 22 aprile) che approva il glossario con l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie in regime di attività edilizia libera.

Il decreto è subito applicabile, senza atti di recepimento regionali o locali. Ma solo in linea di principio vale per tutti gli immobili. La tabella allegata al decreto contiene le 58 opere edili realizzabili senza titolo, ma anche una precisazione: in apertura dell'allegato, viene ricordato quanto già specificato nell'articolo 6 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001): queste opere possono eseguirsi senza titolo abilitativo, purché risultino rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e tutte le normative di settore che incidono sulla disciplina dell'attività edilizia. L'elenco è molto lungo. Si tratta, in particolare di: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004).

È una puntualizzazione fondamentale. In un Paese, quale l'Italia, in cui la consistenza del patrimonio culturale e paesaggistico (per parlare di uno soltanto dei vincoli menzionati) raggiunge poco meno della metà del territorio nazionale, la regola - ovvero l'edilizia libera - è quasi l'eccezione. Per fare un esempio, l'installazione di una banale inferriata antintrusione, che pure costituisce un intervento di edilizia libera elencato nel glossario, non può avvenire su immobili di interesse storico-architettonico nei centri storici senza l'autorizzazione paesaggistica (si vedano altri esempi a fianco).

Nel glossario le varie opere di edilizia libera sono individuate combinando, da un lato, l'attività (ad esempio, "riparazione, sostituzione, rinnovamento") e, dall'altro, l'elemento che ne forma l'oggetto (ad esempio "rivestimento interno e esterno").

Inoltre, la tabella riporta due ulteriori ordini di indicazioni, ovvero la tipologia di intervento (tra i

dieci in regime di edilizia libera indicati nell'articolo 6, comma 1 del Testo unico per l'edilizia) cui ciascuna opera edile enumerata deve ricondursi, nonché il corrispondente regime giuridico (come specificato nella tabella A allegata al Dlgs 222/2016).

Di fatto, il decreto 2 marzo 2018 non ha comportato la "liberalizzazione" di attività prima sottoposte ad un qualche regime autorizzatorio. Con questo atto non si è innovata la regolamentazione dei 58 interventi edilizi: si tratta, infatti, di attività che già prima non necessitavano di alcun titolo, ma che il legislatore nazionale ha voluto precisare, nel quadro di una complessiva opera (in più fasi) di semplificazione pratica dei casi da ricollegarsi a ciascuna regime abilitativo. Questa infatti è la prima tranche di attuazione dell'articolo 1, comma 2 del Dlgs 222/2016 (il cosiddetto decreto Scia2) che, per garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, aveva previsto entro sessantagiorni (termine



Peso: 1-1%, 31-30%

ampiamente decorso) un glossario unico con l'elenco delle principali opere edilizie e del regime giuridico cui sono sottoposte. Sono previsti ulteriori decreti con gli interventi realizzabili mediante gli altri regimi autorizzativi.

Il tentativo di orientare la prassi, fornendo, attraverso un'estesa casistica, indirizzi interpretativi univoci per tutto il territorio nazionale, utili sia al privato sia alla Pubblica amministrazione, è certamente lodevole.

Ma occorre capire se i mezzi adottati siano adeguati allo scopo. La compilazione di una lunga lista di esempi nel tentativo di

“imbrigliare” l'infinità di casi che la realtà propone pare sconfessare gli obiettivi di semplificazione e omogeneità dichiarati. Anche perché la lista stessa patisce imprecisati limiti derivanti dalla regolamentazione edilizia e urbanistica locale nonché da intere normative di settore spesso tecnicamente complesse e giuridicamente confuse.

In altre parole, questi elenchi – del resto, non esaustivi – non valgono a risolvere il problema alla radice. Tanto più che i rinvii ad altre discipline (come l'antisismica o la prevenzione incendi) riportano il fruitore finale – il cittadino

– al punto di partenza, inducendolo ad optare, nell'incertezza del caso “non elencato” o “di lettura incerta”, se non per il titolo espresso, quantomeno per il regime dell'autocertificazione.

### L'APPLICAZIONE

Normativa uniforme su tutto il territorio nazionale senza che Regioni o Comuni debbano intervenire con atti di recepimento

## Quando serve ancora il via libera

Alcuni interventi di edilizia libera e la possibilità di realizzarli senza permessi in caso di vincoli

### CASO

### SOLUZIONE

#### RITINTEGGIARE L'EDIFICIO STORICO

Il condominio di un immobile in centro città, interessato da vincolo paesaggistico (articolo 136, comma 1, lettera c) Dlgs 42/2004), vuole procedere al rifacimento delle tinteggiature e degli intonaci esterni.  
*Intervento edilizio n. 2 del glossario*

#### Il vincolo del colore

L'autorizzazione non è necessaria purché i lavori siano eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti. Pur

trattandosi di opere esterne, l'intervento è consentito senza autorizzazione paesaggistica nei limiti sopra delineati  
*Allegato A, Dpr 31/2017*

#### LIBERALIZZAZIONE

DIPENDE

#### L'ASCENSORE IN ZONA SISMICA

Il proprietario di un immobile situato in località ad alta sismicità, per l'abbattimento delle barriere architettoniche, è intenzionato ad installare un ascensore interno al vano scale  
*Intervento edilizio n. 28 del glossario*

#### Richiesta al Suap

Nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, non si possono iniziare lavori senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione.

La richiesta è presentata allo sportello unico attività produttive comunale  
*Articolo 94, Dpr 380/2001*

#### LIBERALIZZAZIONE

NO

#### LE NUOVE FINESTRE DELL'HOTEL «ANTICO»

Il proprietario di una struttura ricettiva situata in un immobile di interesse storico artistico (e dunque gravato da vincolo culturale) vuole sostituire gli infissi esterni  
*Intervento edilizio n. 6 del glossario*

#### Il parere della sovrintendenza

L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata all'autorizzazione del soprintendente. Al contrario, nel caso di bene soggetto a vincolo paesaggistico, la sostituzione di infissi esterni è consentita nel

rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.  
*Articolo 21, comma 4 Dlgs 42/2004*

#### LIBERALIZZAZIONE

NO

#### IL CONDIZIONATORE PER L'INQUILINO

Il conduttore di un immobile interessato da vincolo paesaggistico vuole installare un impianto di climatizzazione dotato di unità esterna  
*Intervento edilizio n. 22 del glossario*

#### Da nascondere alla vista

L'installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, è ammessa senza

autorizzazione purché effettuate su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni non visibili dallo spazio pubblico.  
*Allegato A, Dpr 31/2017*

#### LIBERALIZZAZIONE

SI

