



Lavori in casa senza bisogno di permesso di costruire

Autore : Redazione

Data: 23/02/2018

Ecco gli interventi di manutenzione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, miglioramento e tinteggiatura che non richiedono Cil, Cila o Scia.

Si chiama «**edilizia libera**» ed indica l'insieme dei lavori in casa (o fuori) che si



possono fare senza chiedere autorizzazioni al Comune o senza bisogno di depositare documenti e comunicazioni di inizio attività. In buona sostanza l'edilizia libera rappresenta quelle opere per le quali non è necessario né il permesso di costruire, né la Cil, la Cila o la Scia. Nonostante i tentativi di semplificazione degli ultimi anni che hanno cancellato la licenza edilizia per numerosi interventi sugli immobili, oggi resta ancora complicato definire quali sono i **lavori in casa senza bisogno di permesso di costruire** e che non richiedono neanche la comunicazione di inizio lavori (Cil), la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) o Scia (Segnalazione certificata di inizio attività). Di recente, a semplificare le cose è intervenuto un decreto delle Infrastrutture-Semplificazione contenente un «glossario dell'edilizia libera»: non è un elenco tassativo, ma esemplificativo e può servire per dare un quadro più chiaro di quello indicato dal Testo Unico sull'edilizia **[1]** nel definire **quali lavori non richiedono permesso**. La lista **[2]** ha appena ricevuto l'intesa in Conferenza unificata e non necessita di ulteriori atti di recepimento o adozione da parte di Regioni e Comuni.

Se hai letto il nostro articolo [Edilizia, Scia, Cil Cila o permesso di costruire?](#) saprai già quanto è generico il testo unico nell'indicare quale sia l'edilizia libera. Vi possiamo far rientrare la **manutenzione ordinaria**: tinteggiature interne, sostituzioni (senza innovazioni) di pavimenti, sanitari o impianti; tinteggiature delle facciate (senza modifiche, anche di colore se le impalcature non servono o non occupano suolo pubblico) e l'**eliminazione di barriere architettoniche** (purché non si alteri la sagoma dell'edificio).

Sono invece soggette a **permesso di costruire** tutte le «**nuove costruzioni**», gli **ampliamenti** di casa (salvo eccezioni che rientrano nella Scia) e le **ristrutturazioni**. Tutto il resto rientra un po' nella Cil, un po' nella Cila e un po' nella Scia.

Il merito del nuovo elenco è di andare a definire, singolarmente, una miriade di piccoli interventi di manutenzione e miglioramento che, altrimenti, resterebbero nel limbo dell'incertezza, specie per il privato che spesso - proprio perché poco esperto - teme di confondere un intervento con un altro. Le rassicurazioni dell'ufficio tecnico del Comune non varrebbero ad escludere la sua personale responsabilità anche di tipo penale. Come dire che le consulenze dell'amministrazione non sono una giustificazione per evitare il reato. Tanto è vero che spesso la magistratura ha condannato per **abuso edilizio** numerosi proprietari che, forti delle rassicurazioni ricevute dal Comune, non avevano richiesto alcuna licenza.

Il nuovo glossario indica pertanto una serie di casi in cui i Comuni non potranno, da oggi in poi, imporre alcun vincolo o il semplice deposito di comunicazioni o documenti, neanche richiamandosi all'autonomia locale. «Da noi si fa così» non sarà, insomma, una frase da opporre al cittadino. Il che consentirà al proprietario di agire in



autonomia, senza dover chiamare un ingegnere o un architetto e farsi consigliare da loro sulla “pratica burocratica” da seguire. Rientrano, ad esempio, nella lista dell’edilizia libera le opere di arredo del giardino: muretti, fontane, ripostigli per attrezzi, ricoveri per animali. Tutti casi oggetto di frequenti contestazioni che, da adesso, diventano inattaccabili.

Per le tensostrutture (ossia quelle opere realizzate con materiali mantenuti in posizione tramite tensione come, ad esempio, teli e plastica per capannoni e serre), l’installazione richiede la comunicazione mentre la manutenzione, la riparazione o la rimozione resta libera. Fuori dai centri storici è libera da autorizzazioni l’installazione di pannelli solari e fotovoltaici.

Importante il chiarimento in materia di **gazebo**, pergolati e ripostigli i quali non richiedono il permesso solo se «di limitate dimensioni».

Vediamo qui di seguito quali sono i principali **lavori senza permesso di costruire**. Per l'elenco integrale contenuto nel provvedimento ministeriale clicca invece sul link riportato a fine articolo.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Riparazione, sostituzione, rinnovamento di pavimentazione esterna e interna;

Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) intonaci interni e esterni;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi decorativi delle facciate;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere di lattoneria e impianti di scarico;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento di rivestimenti interni ed esterni;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento di serramenti e infissi interni ed esterni;

Installazione, comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti intrusione;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi di rifinitura delle scale;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento di eventuali elementi accessori



su scale retrattili e di arredo;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di parapetti e ringhiere;

Riparazione, rinnovamento, sostituzione di manti di copertura;

Riparazione, sostituzione, installazione di controsoffitti non strutturali;

Riparazione, rinnovamento di controsoffitti strutturali;

Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma di comignoli o terminali a tetto di impianti di estrazione fumi;

Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici di ascensori e impianti di sollevamento verticale.

IMPIANTI

Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma di impianti elettrici;

Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento di impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas;

Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione di impianti igienico e idro-sanitari e di impianti di scarico;

Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento di impianti di illuminazione esterni;

Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di impianti destinati alla protezione antincendio;

Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di climatizzazione;

Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di impianti di estrazione fumi;



Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di antenne e parabole e altri sistemi di ricezione e di trasmissione;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di punti di ricarica per i veicoli elettrici.

AREE PERTINENZIALI

Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento e intercapedini;

Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati;

Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi;

Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasche di raccolta delle acque;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere per arredo da giardino (ad esempio barbecue in muratura, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilate);

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;

Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di giochi per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricoveri per animali domestici e da cortile, voliere e assimilate, con relativa recinzione;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ripostigli per attrezzi, manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di sbarre, separatori, dissuasori e stalli di biciclette;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tende, pergole, coperture



leggere di arredo;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi divisorii verticali non in muratura.

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Interventi edilizi che siano volti all'eliminazione di barriere architettoniche dagli edifici e che non comportino allo stesso tempo la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che vadano ad alterare la sostanza dell'edificio, per i quali è necessario un titolo abilitativo;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante, di ascensori e montacarichi;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento ed eventuale messa a norma di servoscala o di impianti che abbiano natura assimilabile;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di apparecchi sanitari e di impianti igienico e idro-sanitari;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento dei cosiddetti «dispositivi sensoriali»;

Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali, compresi interventi su impianti idrici;

Manutenzione e gestione di impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua di agricoltura;

Manutenzione, gestione e livellamento di terreni agricoli e pastorali;

Manutenzione e gestione di vegetazione di carattere spontaneo.

OPERE TEMPORANEE

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;

Installazione, previa Comunicazione di inizio dell'avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di gazebo;

Installazione, previa Comunicazione di avvio dell'inizio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di stand fieristici;

Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di servizi igienici mobili;

Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di tensostrutture, pressostrutture e altre strutture che siano assimilabili a queste;

Installazione, previa Comunicazione avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di elementi espositivi di varia natura;

Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di aree di parcheggio provvisorio, purché gli interventi siano effettuati nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente.

ALTRI INTERVENTI

Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori del perimetro dei centri storici;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pannelli solari, fotovoltaici e generatori microeolici;

Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

Manufatti leggeri posti all'interno di strutture ricettive;

Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo



urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di serre compresi elementi di appoggio e/o di ancoraggio;

Depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc: installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e messa a norma degli impianti;

Attività di ricerca nel sottosuolo. Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie.

L'elenco completo dei lavori senza permesso di costruire

Per la lista delle prime 58 opere che saranno considerate in regime di edilizia libera in tutto il Paese [clicca qui](#). L'elenco agisce su due direttrici. Da una parte fa un lavoro compilativo, comunque molto utile per cittadini e operatori, mettendo in fila interventi per i quali è scontato che non serva autorizzazione. Dall'altro lato mette insieme una serie di casi al limite, per i quali c'è maggiore incertezza applicativa e sui quali, a partire da adesso, non saranno più possibili contestazioni o interpretazioni più restrittive a livello locale.

Note:

[1] Dpr 380/2001

[2] In attuazione del Dlgs 222/2016