

Attività edilizia libera: normativa, adempimenti e condizioni

Analisi tecnico-giuridica degli adempimenti e condizioni per le vetrate panoramiche, le tende e le pergole bioclimatiche

di [Donatella Salamita](#) – 26.11.2024

Il d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) disciplina l'attività edilizia libera con l'**art. 6**. Si tratta di quegli interventi non subordinati a comunicazione alcuna allo sportello unico del comune nel quale ricade l'edificio o l'unità immobiliare interessata, con la discriminante che ciò si riferisca ai soli adempimenti dal punto di vista prettamente comunale.

Tra gli interventi rientranti nell'attività edilizia libera, vi sono le opere di manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura delle pareti, la sostituzione di pavimenti, o il rifacimento di intonaci interni. Questa normativa mira a snellire le procedure burocratiche, incentivando i cittadini a mantenere e migliorare le proprie abitazioni senza l'onere di permessi complessi. Come ormai noto, la Legge n. 105/2024, di conversione con modifiche del D.L. n. 69/2024 (Decreto **Salva Casa**), ha introdotto numerose e significativa novità al Testo Unico Edilizia, tra le quali l'introduzione all'art. 6, comma 1, delle due lettere b-bis) e b-ter) che consentono la realizzazione e/o l'installazione negli edifici o nelle singole unità immobiliari delle vetrate panoramiche, in balconi aggettanti, logge e porticati, delle tende e delle pergole bioclimatiche.

Classificazione degli interventi edilizi

Sia che si tratti di interventi edili, che impiantistici, concretizzabili senza comunicazione alcuna allo sportello unico per l'edilizia, occorre, preventivamente, classificare correttamente le opere da realizzare sotto il profilo della disciplina urbanistico-edilizia, considerato che valutazioni errate implicherebbero difformità edilizie che potrebbero generarsi anche durante lo svolgimento dei lavori.

Sul tema è bene evidenziare quale sia la sottile differenza tra le opere esenti da comunicazione e quelle che, invece, impongono la comunicazione di inizio lavori asseverata dal tecnico abilitato di cui all'art.6-bis del d.P.R.380/2001 o il titolo superiore della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art.22 per la quale è sufficiente l'interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Non si può escludere la necessità di richiedere il permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del Testo Unico per l'Edilizia, nel caso in cui le opere, pur apparendo come attività edilizia libera, comportino una trasformazione permanente dell'immobile, come dimostrato dal legame intrinseco con i concetti di precarietà, temporaneità e accessorietà.

Sono tantissimi gli interventi che, da una prima lettura della norma, confermano l'idoneità di un procedimento edilizio in luogo di un altro, che sembrerebbe facilitare la loro realizzazione, ma non è così e ciò emerge dai contenuti dell'**art.3 del d.P.R. n. 380/2001** che, nel disciplinare le categorie degli interventi edilizi, consente di giungere alla netta distinzione tra gli stessi, facilitando la determinazione delle differenze tra le opere di manutenzione ordinaria, non comportanti presentazione di alcuna comunicazione o titolo abilitativo al comune, e le successive a partire dalla manutenzione straordinaria che a sua volta prevede la presentazione della CILA in taluni casi e della SCIA in altri.

Profili sanzionatori e incrementi apportati dal decreto Salva Casa

La corretta classificazione dell'intervento incide anche sul profilo sanzionatorio. Un intervento avviato ma per il quale era prevista la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) comporta il pagamento della somma pari a €333,00 se le opere risultano in corso; sanzione che aumenta a €1.000,00 se le opere sono state ultimate. Mentre per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività e il Permesso di Costruire in sanatoria il contesto delle sanzioni, che oltre a quelle pecuniarie possono giungere a inglobare anche quelle penali, è molto più esteso.

È bene osservare che il Decreto Legge n. 69/2024 ha rimodulato le procedure relative alle sanatorie, modificando l'**art. 36** "*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*" e l'**art. 37** "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*", introducendo l'art. 36-bis "*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*" e, in fase di conversione in legge, l' art.34-ter "*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*", con tutti i conseguenti aumenti delle sanzioni pecuniarie.

Assoggettamento ai vincoli

Non è questo il solo problema, in quanto la totale liberalizzazione viene meno laddove le opere interessino edifici e/o unità immobiliari ricadenti in zone vincolate, ad esempio se vigente il vincolo idrogeologico, o paesaggistico, o di altra natura.

È bene evidenziare che, in seno al **vincolo paesaggistico**, di cui al **D.Lgs. n. 42/2004** “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, il **d.P.R. n. 31/2017** rubricato “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”, in vigore dal 6 aprile 2017, ha introdotto **due forme di semplificazione** normando, rispettivamente:

- trentuno interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica, Allegato A, art.2, c.1;
- quarantadue interventi definiti di lieve entità assoggettati ad autorizzazione semplificata, Allegato B art.3, c.1.

Di conseguenza, se un intervento edilizio o impiantistico si classifica nei regimi di cui al c.1 dell’art.6 del Testo Unico per l’Edilizia e, a sua volta, rientra anche nei criteri di cui all’Allegato A al d.P.R. 31/2017, potrà essere realizzato senza comunicazione alcuna. Diversamente se la stessa opera non è subordinata a comunicazione al SUE, ma dal punto di vista paesaggistico è compreso tra quelle elencate nell’Allegato B, o, ancora, rientra nel regime ordinario, non si potrà dare inizio ai lavori se non previo conseguimento dell’atto di assenso.

Disposizioni settoriali

Viene, oltremodo, meno la completa apertura anche nelle casistiche comportanti la mancata osservanza delle specifiche disposizioni settoriali in materia di **sicurezza, antincendio, igienico – sanitarie, efficienza energetica, così come delle norme antisismiche**, concetti che l’art. 1 del Testo Unico per l’Edilizia espone riportando testualmente:

- “1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell’attività edilizia.*
- 2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (d. Lgs 42/2004) la normativa di tutela dell’assetto idrogeologico, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.”*

L’addizione in edilizia libera: requisiti e differenze

Il Decreto Legge n. 69/2024, come accennato, nel consentire l’installazione delle vetrate panoramiche in balconi aggettanti, logge e porticati (*“a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell’edificio prospicienti aree pubbliche”*), rientranti all’interno della lettera b-bis), comma 1, art. 6, del Testo Unico Edilizia, dispone che l’opera rispetti le seguenti condizioni:

- sia realizzata all’interno dell’edificio;
- non costituisca spazio stabilmente chiuso implicante modifica volumetrica e/o di superficie;
- non causi mutamento della destinazione d’uso;
- non costituisca variazione della superficie accessoria in superficie utile;
- abbia caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico limitanti sia l’impatto visivo e sia l’ingombro apparente;
- non modifichi le linee architettoniche dell’immobile;
- faciliti la micro-aerazione naturale consentendo un flusso di arieggiamento costante che garantisca la salubrità degli ambienti interni.

Per quanto concerne l’installazione delle tende in genere, da sole, da esterno, a pergola con telo retrattile, anche impermeabile, a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, la lettera b-ter), comma 1, art. 6, d.P.R. n. 380/2001, ammette la loro installazione in edilizia libera nel solo caso in cui la finalità sia quella di proteggere l’edificio dagli agenti atmosferici e dalle radiazioni solari.

In relazione alle condizioni disposte per la concretizzazione di tali interventi ne vengono riprese alcune di quelle previste per gli interventi disciplinati alla lettera b-bis), ovvero, l’opera:

- non dovrà formare spazi chiusi stabilmente;

- non dovrà modificare volume e superfici;
- dovrà possedere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico che minimizzino l'impatto visivo e l'ingombro apparente.

Mentre gli interventi di cui alla lettera b-bis) impongono non si modifichino le linee architettoniche dell'immobile, per questi altri, lettera b-ter), è prescritto che l'installazione si armonizzi con le medesime linee architettoniche, sia se annessa all'edificio e sia se annessa alla singola unità immobiliare.

Lo svolgimento dei lavori e la patente nei cantieri

Eseguire interventi in totale autonomia non comprende quella libertà di gestione dal punto di vista dell'esecutore, sia esso impresa, fornitore o lavoratore autonomo, pena le sanzioni previste dalla normativa settoriale, e, come prima citato, anche in materia di sicurezza.

Aspetto sul quale il committente, se non nominato un direttore dei lavori, dovrà accuratamente vigilare richiedendo alla impresa tutta la documentazione necessaria e gli adempimenti disciplinanti la realizzazione delle opere, il montaggio delle opere provvisorie e quanto queste attiene.

In merito si rammenta l'obbligo del possesso della [Patente a Crediti](#) per le imprese e i lavoratori autonomi, derivante dalla riscrittura dell'art. 27 del D.Lgs n. 81/2008 "*Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*" e ss.mm.ii. (TUSL), ad opera dell'art. 29 del Decreto Legge n. 19/2024, convertito con modifiche dalla Legge n. 56/2024 e ss.mm.ii.

Adempimenti catastali

L'attività edilizia di cui all'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 comporta, se ne ricorre il caso, l'aggiornamento degli atti catastali a cura del soggetto avente titolo sull'immobile o sull'unità immobiliare, quindi il subentro del tecnico abilitato che predisponga e trasmetta la pratica telematicamente.

In tal senso emerge un ulteriore aspetto legato alla data di fine lavori, com'è noto, l'aggiornamento catastale deve essere effettuato nel termine di giorni trenta rispetto alla data di termine dell'intervento, quindi è importante comprovare la stessa, attraverso due modalità:

- comunicazione allo sportello unico dell'edilizia del comune ove sito l'immobile dell'avvenuta e regolare ultimazione dei lavori rientranti nell'attività edilizia libera, non preventivamente comunicati, perché disciplinati dall'art. 6, c.1 del Testo Unico per l'Edilizia;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del d.P.R. n. 445/2000, da parte del soggetto interessato, avente titolo sull'immobile, servibile anche per le agevolazioni fiscali, nella quale riportare l'oggetto dei lavori, la data di inizio e quella di ultimazione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*