

# Edilizia libera: i 10 errori più frequenti che trasformano un intervento in abuso edilizio

*Dall'errata lettura dell'art. 6 del d.P.R. 380/2001 alla sottovalutazione di vincoli, pertinenze e stato legittimo: dove si sbaglia davvero e quando l'intervento esce dall'edilizia libera*

di [Redazione tecnica](#) – 18.03.2026

L'**edilizia libera** è probabilmente una delle categorie più fraintese del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**. Da un lato, il legislatore ha provato a semplificare; dall'altro, la lettura operativa della norma continua a generare equivoci, anche tra tecnici.

Il punto è semplice, l'art. 6 del Testo Unico Edilizia individua gli interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, ma non elimina il controllo sull'intervento. E soprattutto non sospende l'applicazione delle altre normative di settore.

È proprio in questo scarto tra percezione e realtà che nascono gli errori più frequenti. Errori che, nella pratica, portano spesso, senza che ci si renda conto, a entrare nel campo dell'abuso edilizio.

Da qui nasce l'esigenza di fare chiarezza, individuando gli errori più ricorrenti e i passaggi in cui, più facilmente, un intervento apparentemente "libero" perde i requisiti previsti dall'art. 6.

## 1. Confondere edilizia libera con assenza di regole

Se non serve un titolo, si tende a pensare che si possa fare tutto. In realtà il meccanismo è più articolato.

L'art. 6 si apre con una formulazione che spesso passa in secondo piano, ma che è decisiva: gli interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo *"fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto delle altre normative di settore"*.

Non è una clausola formale, gli interventi sono eseguibili senza titolo solo se restano nel perimetro di tutte le discipline applicabili e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Non è un'impostazione isolata. Una formulazione sostanzialmente identica si ritrova anche nel regime della CILA, dove il legislatore ribadisce che gli interventi sono comunque subordinati al rispetto delle normative di settore e degli strumenti urbanistici. Il principio, quindi, è generale e non riguarda solo l'edilizia libera.

Non si tratta di un richiamo generico. Il legislatore individua in modo puntuale una serie di ambiti che continuano a operare integralmente: normativa antisismica, sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, efficienza energetica, tutela dal rischio idrogeologico, fino ad arrivare alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

È qui che l'equivoco diventa evidente anche nella pratica. Si pensi all'installazione di una pergotenda su un terrazzo: si tratta, in linea generale, di un intervento riconducibile all'edilizia libera. Ma se l'immobile si trova in un contesto sottoposto a tutela paesaggistica o in un ambito di particolare valore storico-architettonico, l'intervento non può essere valutato solo alla luce dell'art. 6.

In queste situazioni, la **disciplina dei vincoli continua a operare integralmente** e può richiedere specifiche autorizzazioni o imporre limitazioni tali da condizionare concretamente la realizzabilità dell'intervento. È su questo passaggio che si innesta uno degli errori più frequenti nella pratica.

## 2. Intervenire in area vincolata senza porsi il problema delle autorizzazioni

È la conseguenza più immediata della lettura superficiale dell'art. 6. Si prende un intervento che rientra nell'edilizia libera e lo si considera automaticamente legittimo anche sotto il profilo paesaggistico o culturale.

Nella pratica accade spesso con pergotende, VEPA o piccoli manufatti percepiti come "leggeri". Ma il fatto che siano leggeri non li sottrae al sistema dei vincoli.

Quando l'immobile ricade in un'area sottoposta a tutela, entra in gioco una disciplina autonoma rispetto a quella edilizia, che trova il suo riferimento nel Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ed è proprio questa disciplina che continua a operare, indipendentemente dal fatto che l'intervento sia o meno soggetto a titolo edilizio.

A questo punto, la questione non è più se serve un permesso di costruire o una SCIA, ma verificare se l'intervento richiede un'autorizzazione paesaggistica o un diverso atto di assenso previsto dalla normativa di settore.

È su questo passaggio che si misura la differenza tra una corretta applicazione dell'edilizia libera e una lettura superficiale. L'edilizia libera incide sul titolo abilitativo, ma non sostituisce né elimina le autorizzazioni necessarie in presenza di vincoli.

Se c'è un vincolo, quel passaggio resta necessario.

### **3. Usare la categoria della temporaneità in modo improprio**

Le opere temporanee sono uno dei terreni più scivolosi dell'edilizia libera. La norma, nel prevederle espressamente, richiede due condizioni che devono stare insieme: devono essere dirette a soddisfare esigenze oggettive, contingenti e temporanee e devono essere rimosse entro un termine comunque non superiore a 180 giorni.

Nella pratica, questo passaggio viene spesso semplificato. La temporaneità viene considerata solo sotto il profilo della durata, mentre il dato centrale è la funzione dell'opera.

Accade spesso che vengano realizzate strutture destinate a permanere nel tempo, ma qualificate come temporanee solo per evitare il titolo edilizio. Si pensi, ad esempio, a gazebo o strutture leggere installate con l'idea di lasciarle stabilmente in opera, ma formalmente ricondotte a esigenze temporanee.

In queste situazioni, non è il decorso del tempo a far emergere il problema, ma la mancanza, fin dall'origine, di una reale esigenza temporanea.

Quando questo presupposto viene meno, l'intervento non rientra più nell'ambito dell'art. 6. Anche se formalmente è stato presentato come temporaneo, perde i requisiti dell'edilizia libera e deve essere valutato secondo il regime edilizio ordinario.

### **4. Chiudere una pergotenda e continuare a considerarla edilizia libera**

Le opere di protezione solare sono entrate stabilmente nell'edilizia libera, ma a condizioni molto precise. La norma le ammette solo quando la struttura è funzionale alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici e non determina la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi o superfici.

È proprio su questo punto che si crea l'equivoco. Si tende a ritenere che la pergotenda resti sempre edilizia libera, anche quando viene progressivamente "completata" con chiusure laterali o altri elementi che ne modificano l'uso.

In realtà basta poco per superare la soglia. Anche una chiusura non coerente con la funzione originaria può trasformare l'intervento in uno spazio di fatto chiuso, alterando la natura dell'opera.

Quando questo accade, non si è più nel campo dell'edilizia libera. L'intervento perde i requisiti previsti dall'art. 6 e deve essere valutato secondo il regime edilizio ordinario.

Non è quindi la tipologia dell'opera a essere decisiva, ma il modo in cui viene realizzata e utilizzata.

### **5. Utilizzare le VEPA per ottenere nuova superficie utile**

Anche sulle VEPA il legislatore è intervenuto in modo molto puntuale, proprio per evitare utilizzi distorti dello strumento.

Le vetrate panoramiche sono ammesse in edilizia libera solo quando mantengono caratteristiche ben definite: devono essere amovibili, totalmente trasparenti e destinate a svolgere funzioni di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche e riduzione delle dispersioni termiche. Devono inoltre riguardare balconi aggettanti, logge o porticati, nel rispetto delle specifiche limitazioni previste dalla norma.

Il nodo, però, è un altro. Le VEPA non devono configurare uno spazio stabilmente chiuso. **Non devono determinare variazioni di volumi o superfici** né comportare un mutamento della destinazione d'uso, anche solo trasformando una superficie accessoria in superficie utile. È qui che si crea l'equivoco. Quando le vetrate vengono utilizzate per chiudere stabilmente lo spazio e ottenere un ambiente aggiuntivo, **viene meno il presupposto stesso dell'edilizia libera.**

In questi casi, l'intervento esce dall'ambito dell'art. 6 e deve essere valutato secondo il regime edilizio ordinario.

## **6. Considerare automaticamente pertinenziale qualsiasi opera "minore"**

Un altro errore molto diffuso riguarda il ricorso alla nozione di pertinenza per giustificare interventi che, in realtà, hanno una diversa rilevanza edilizia.

Nella pratica, opere come tettoie, chiusure di spazi esterni o piccoli manufatti vengono spesso qualificate come pertinenze solo perché accessorie all'edificio principale. Ma **il concetto di pertinenza, in ambito urbanistico, è molto più restrittivo** rispetto all'uso comune del termine.

Non è sufficiente che l'opera sia funzionalmente collegata all'immobile. Per poter essere considerata pertinenza urbanistica è necessario che sia priva di una propria autonomia e che **non determini un apprezzabile impatto sul carico urbanistico** né la creazione di nuova volumetria.

È su questo passaggio che si concentrano le principali criticità. Interventi apparentemente secondari possono, in realtà, incidere in modo significativo sull'assetto dell'immobile, soprattutto quando comportano un aumento della superficie utilizzabile o una trasformazione stabile dello spazio.

Quando questo accade, non è più possibile ricondurre l'opera alla categoria delle pertinenze. L'intervento può integrare una nuova costruzione o, comunque, un intervento soggetto a titolo edilizio.

Il richiamo all'edilizia libera, da solo, non è sufficiente. Anche quando l'opera viene percepita come marginale, resta necessario verificare in concreto la sua incidenza urbanistico-edilizia.

## **7. Trascurare il ruolo dei regolamenti comunali**

L'inciso iniziale dell'art. 6 non è una formula di stile. Le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi continuano a operare e incidono direttamente sull'intervento.

Il Comune può intervenire sulle modalità realizzative, sui materiali, sulle caratteristiche estetiche e sull'inserimento dell'opera nel contesto urbanistico. Non può invece modificare la qualificazione edilizia dell'intervento, che resta definita dalla legge statale.

Il punto, però, è proprio qui. Anche senza incidere sulla qualificazione giuridica, la disciplina comunale può condizionare in modo concreto la realizzabilità dell'intervento e, in alcuni casi, limitarla in maniera significativa.

Un esempio tipico è quello della tinteggiatura delle facciate. Si tratta di un intervento riconducibile alla manutenzione ordinaria e quindi all'edilizia libera. Ma molti regolamenti edilizi o piani del colore impongono specifiche cromie o vietano determinate finiture. In questi casi, l'intervento resta libero sotto il profilo del titolo, ma non è affatto libero nelle modalità di esecuzione.

È un passaggio spesso sottovalutato nella pratica. Si guarda alla norma statale e si dà per scontato che l'intervento sia sempre realizzabile, senza verificare le prescrizioni locali.

Ignorare queste regole è un errore operativo che emerge quasi sempre in fase di controllo, quando l'intervento è già stato eseguito.

## **8. Realizzare pavimentazioni senza verificare i limiti urbanistici**

Le **opere di sistemazione degli spazi esterni** sono tra quelle più sottovalutate. Vengono spesso considerate interventi minori e, quindi, automaticamente riconducibili all'edilizia libera.

In realtà, la norma è molto più precisa. L'art. 6 ammette queste opere solo a condizione che siano contenute entro l'**indice di permeabilità previsto dallo strumento urbanistico** comunale.

Non è un dettaglio tecnico. È un limite vero e proprio. L'equilibrio tra superfici impermeabili e permeabili è parte integrante della disciplina urbanistica e incide direttamente sulla qualificazione dell'intervento.

Qui si concentrano gli errori più frequenti. Si realizzano pavimentazioni, aree di sosta o sistemazioni esterne senza verificare l'indice di permeabilità e senza considerare l'effetto complessivo sull'area.

Quando questo limite viene superato, l'intervento perde i presupposti dell'edilizia libera e assume rilevanza urbanistica.

Anche in questo caso, il problema non è l'opera in sé, ma il suo impatto sull'assetto complessivo dell'area. Non è quindi la singola opera a essere valutata, ma l'effetto complessivo delle trasformazioni sull'area.

### **9. Intervenire senza verificare lo stato legittimo dell'immobile**

Un altro equivoco molto diffuso è pensare che, trattandosi di edilizia libera, non sia necessario verificare la situazione preesistente dell'immobile.

In realtà, il tema dello stato legittimo resta centrale. L'assenza di titolo abilitativo non elimina la necessità di operare su un immobile conforme, ma rende ancora più delicata la valutazione preventiva, perché tutta la responsabilità ricade sulla corretta qualificazione dell'intervento e sulla legittimità dello stato di fatto.

Il principio è ormai chiaro anche nella prassi applicativa e nella giurisprudenza. L'edilizia libera non costituisce uno strumento per "neutralizzare" difformità pregresse. Un intervento formalmente riconducibile all'art. 6 non diventa legittimo se viene eseguito su un immobile che presenta abusi.

È in questi casi che emergono le maggiori criticità. Interventi apparentemente minori, come opere di manutenzione o installazioni leggere, finiscono per sovrapporsi a situazioni già irregolari, rendendo più complessa qualsiasi verifica successiva.

Qui il passaggio preliminare è sempre lo stesso: **accertare lo stato legittimo dell'immobile** ai sensi dell'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia. L'assenza di titolo non riduce le verifiche, ma le sposta tutte a monte.

### **10. Dimenticare che anche l'edilizia libera può avere effetti catastali**

L'assenza di titolo edilizio non esclude gli adempimenti successivi. Lo chiarisce espressamente lo stesso art. 6 che, al comma 5, richiama l'obbligo di aggiornamento catastale nei casi previsti dalla normativa vigente.

Non si tratta di un richiamo formale. La disciplina catastale impone di dichiarare le mutazioni nello stato degli immobili entro un termine preciso dal momento in cui si sono verificate. Il presupposto, quindi, non è il titolo edilizio, ma la variazione dello stato di fatto.

È proprio qui che si crea l'equivoco. Si tende a ritenere che, in assenza di permesso o SCIA, non vi siano ulteriori adempimenti. In realtà, l'edilizia libera incide sul regime abilitativo, ma non elimina l'obbligo di mantenere allineati lo stato reale dell'immobile e la sua rappresentazione catastale.

Quando questa corrispondenza viene meno, l'aggiornamento diventa necessario.

È un passaggio che viene spesso trascurato, ma che emerge con forza nelle fasi di compravendita o nelle verifiche di conformità, quando la difformità catastale diventa un ostacolo concreto.

### **Quando si esce davvero dall'edilizia libera**

Se c'è un filo che tiene insieme tutti questi errori, è la tendenza a considerare l'edilizia libera come un'area priva di regole.

In realtà è esattamente il contrario. È un regime che semplifica il procedimento, ma che richiede una verifica ancora più attenta dei presupposti sostanziali: rispetto dei vincoli, coerenza con gli strumenti urbanistici, assenza di incremento di volume o superficie, corretta qualificazione dell'intervento.

Quando uno di questi presupposti viene meno, l'intervento non resta semplicemente "irregolare". Esce dall'ambito dell'art. 6 e deve essere ricondotto al corretto regime edilizio.

A quel punto, l'intervento è abusivo, senza margini interpretativi. In edilizia libera, quindi, il confine non è dato dal titolo, ma dal rispetto delle condizioni che lo rendono non necessario.