



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Attività edilizia libera

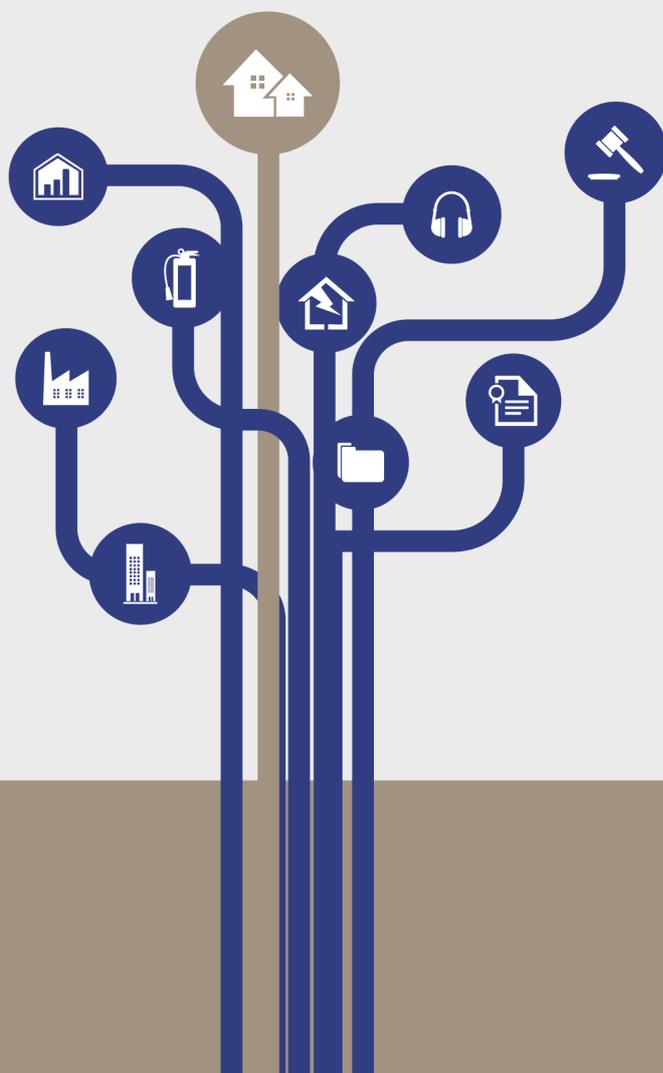
*Contenuti:*

- Schede operative
- Casi e Questioni
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-269-9





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## **I** Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Attività edilizia libera

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

*Consulenza specialistica:*

- Prof. Ing. Monica Pasca
- Arch. Luigi Todde

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

**04/07/2017**

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE*

Premessa. Rapporti tra interventi di edilizia libera e interventi soggetti a S.C.I.A. o permesso di costruire

1. Interventi edilizi liberi salva comunicazione "asseverata" al Comune
  - 1.1. Interventi pertinenziali "minori"
    - 1.1.1. *Parcheggi*
    - 1.1.2. *Muri perimetrali e recinzioni*
  - 1.2. Passi carrabili
  - 1.3. Tettoie
  - 1.4. Manufatti leggeri realizzati per esigenze temporanee
2. Redazione della C.I.L.A. - Modello
3. Inesattezza delle asseverazioni - Mancato invio della C.I.L.A.
4. Interventi edilizi liberi previa comunicazione semplice al Comune
5. Schema di sintesi
6. Necessità dell'acquisizione di atti di assenso di altre Amministrazioni
7. Obbligatorietà della Modulistica
8. Ampliamento del concetto di manutenzione straordinaria soggetta a C.I.L.A. e strumenti urbanistici che ammettono la manutenzione ma vietano ristrutturazioni

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA SENZA ONERI DI COMUNICAZIONE*

## CASI E QUESTIONI

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - CASI E QUESTIONI*

1. Box per cani - Titolo abilitativo edilizio
2. C.I.L.A. falsa o inesatta - Sanzioni
3. C.I.L.A. e dichiarazione di assenza di situazioni di dipendenza
4. Gazebo - Titolo abilitativo edilizio
5. Sostituzione delle tegole di un tetto di montagna - Titolo abilitativo edilizio
6. Nuovo bagno - Titolo abilitativo edilizio
7. Rifacimento della condotta di scarico delle acque bianche - Titolo abilitativo edilizio
8. Opere leggere di carattere stagionale ricorrente - Titolo abilitativo edilizio
9. Rifacimento del lastricato - Titolo abilitativo edilizio
10. Rifacimento della facciata con nuovi massetti e ferri - Titolo abilitativo edilizio
11. Rifacimento di copertura dell'androne dell'edificio - Titolo abilitativo edilizio
12. Rifacimento e modifica di impianto elettrico - Titolo abilitativo edilizio
13. Rifacimento e modifica dell'impianto fognario - Titolo abilitativo edilizio
14. Tinteggiatura della facciata - Titolo abilitativo edilizio
15. Demolizione di fabbricato - Titolo abilitativo edilizio
16. Trasformazione di finestra in vano-porta - Titolo abilitativo edilizio
17. Accorpamento di due unità immobiliari - Titolo abilitativo edilizio
18. Frazionamento di un appartamento in zona agricola - Titolo abilitativo edilizio

## NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380

- Acc. Conf. Unificata 04/05/2017
- D. Leg.vo 25/11/2016, n. 222

## GIURISPRUDENZA

### ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE

#### 1. Interventi edilizi liberi salva comunicazione "asseverata" al Comune

- Sent. C. Stato 14/10/2016, n. 4267

##### 1.1. Interventi pertinenziali "minori"

- Sent. C. Cass. 29/11/2010, n. 42180
- Sent. C. Cass. 25/11/2010, n. 41732
- Sent. C. Cass. 28/05/2010, n. 20349
- Sent. C. Cass. 08/10/2009, n. 39067
- Sent. C. Cass. 01/10/2008, n. 37257
- Sent. C. Cass. 07/02/2008, n. 6109
- Sent. C. Cass. 18/07/2007, n. 28504
- Sent. C. Cass. 06/10/2006, n. 33657
- Sent. C. Cass. 09/01/2003, n. 239
- Sent. C. Cass. 25/11/1997, n. 10709
- Sent. C. Cass. 04/08/1995, n. 2533

##### 1.1.1. Parcheggi

- Sent. C. Cass. 19/01/2012, n. 2191
- Sent. C. Cass. 16/11/2011, n. 45068
- Sent. C. Cass. 11/07/2008, n. 28840
- Sent. C. Cass. 23/11/2006, n. 38841

##### 1.1.2. Muri perimetrali e recinzioni

- Sent. TAR. Campania 23/03/2015, n. 641
- Sent. TAR. Lombardia 02/07/2012, n. 1265
- Sent. TAR. Sicilia 06/04/2012, n. 742
- Sent. C. Stato 18/08/2010, n. 5832
- Sent. TAR. Liguria 31/12/2009, n. 4131
- Sent. C. Stato 13/06/2008, n. 2954
- Sent. TAR. Lombardia 05/12/2006, n. 1545
- Sent. TAR. Marche 03/02/2004, n. 58
- Sent. C. Cass. 12/05/1997, n. 4392

#### 1.4. Manufatti leggeri realizzati per esigenze temporanee

- Sent. TAR. Marche 02/11/2016, n. 608
- Sent. TAR. Sicilia 09/08/2016, n. 2038
- Sent. Corte Cost. 24/07/2015, n. 189
- Sent. C. Cass. 26/09/2011, n. 34763
- Sent. C. Cass. 13/06/2011, n. 23645
- Sent. Corte Cost. 22/07/2010, n. 278
- Sent. C. Cass. 28/04/2010, n. 16492
- Sent. C. Cass. 27/05/2009, n. 22054
- Sent. C. Cass. 11/09/2006, n. 29871
- Sent. C. Cass. 13/06/2006, n. 20189
- Sent. C. Cass. 19/04/2006, n. 13705
- Sent. C. Cass. 27/09/2004, n. 37992
- Sent. C. Cass. 12/03/2004, n. 11880
- Sent. C. Cass. 10/06/2003, n. 24898
- Sent. C. Cass. 26/03/1999, n. 4002
- Sent. C. Cass. 09/12/1998, n. 12890

#### 8. Ampliamento del concetto di manutenzione straordinaria soggetta a C.I.L.A. e strumenti urbanistici che ammettono la manutenzione ma vietano ristrutturazioni

- Sent. TAR. Toscana 10/11/2016, n. 1625

### ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA SENZA ONERI DI COMUNICAZIONE

- Sent. TAR. Campania 23/03/2015, n. 641
- Sent. C. Cass. 02/02/2012, n. 4435

## RIFERIMENTI REGIONALI

- Variazioni essenziali
- Titoli abilitativi - Modulistica unica regionale per l'edilizia

- Titoli abilitativi

## FORMULARIO

- Comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A.
- Comunicazione di inizio lavori - C.I.L.
- Dichiarazione sostitutiva del parere igienico-sanitario
- Asseverazione della conformità del progetto alla normativa e agli strumenti urbanistici
- Denuncia di irregolarità da parte di terzi

## SCHEDE OPERATIVE

### ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE

*Avvertenza - Dove non diversamente indicato, i riferimenti normativi riguardano disposizioni del Testo Unico in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

#### Premessa. Rapporti tra interventi di edilizia libera e interventi soggetti a S.C.I.A. o permesso di costruire

L'evoluzione della normativa in materia di edilizia ha fatto sì che l'area dell'attività di edilizia libera si sia ampliata ma che, ancorché "libero", l'intervento edilizio debba essere accompagnato da comunicazioni di inizio lavori all'Amministrazione e, spesso tali comunicazioni sono asseverate e accompagnate da una dettagliata documentazione di carattere normativo e progettuale.

Tale evoluzione ha anche notevolmente ampliato l'area della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio lavori, rispetto alla predetta comunicazione asseverata) rispetto a quella del permesso di costruire.

Sia la S.C.I.A. che la C.I.L.A. ammettono l'avvio dell'intervento edilizio sin da quando è presentata la "segnalazione" o "comunicazione", ma tra i due istituti esiste pur sempre una fondamentale distinzione.

Un intervento soggetto a C.I.L.A. è pur sempre un intervento "libero" e quindi resta legittimo anche se è omessa la C.I.L.A.; vale a dire che la liceità dell'intervento non è inficiata dall'inosservanza di ciò che in buona sostanza è un onere burocratico ancorché assistito, se violato, da sanzioni amministrative.

Un intervento soggetto a S.C.I.A. realizzato in assenza della stessa è invece intrinsecamente illecito e in qualche caso - se ad esempio riguarda aree vincolate o centri storici - può determinare l'ordine di demolizione e restituzione in pristino (cfr. art. 37) e limitare la circolabilità (compravendibilità) dell'immobile.

#### 1. Interventi edilizi liberi salva comunicazione "asseverata" al Comune

Il testo del D.P.R. n. 380 del 2001 prevede, dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016, che previa comunicazione di inizio lavori corredata da una relazione asseverata da un tecnico abilitato (così detta "Comunicazione inizio lavori asseverata" - C.I.L.A.) (v. Formula), possono essere liberamente eseguiti senza alcun titolo abilitativo tutti gli interventi edilizi per i quali non siano previsti altri regimi abilitativi (art. 6-*bis*, inserito dall'art. 3, comma 1, lett. c), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222). Si tratta pertanto di un regime di **carattere generale e residuale**: vale a dire che si applica quando la legge non prevede che occorra un permesso di costruire o una S.C.I.A., né si tratta di uno di quegli interventi per i quali non è neppure prevista una comunicazione <sup>N1</sup> (v. artt. 6, 10 e 22). Tali sono ad esempio:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), e cioè le opere e le modifiche necessarie per il **rinnovamento e la sostituzione di parti degli edifici**, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne ovvero le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, **sempre che**:

- 1) non alterino la volumetria complessiva degli edifici;
- 2) non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- 3) non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. La modificazione delle tramezzature interne di un appartamento, lo spostamento del servizio igienico e l'eliminazione di un precedente ambiente - avvenuto evidentemente anch'esso mediante demolizione di una preesistente tramezzatura - costituiscono opere interne all'unità abitativa e, come tali, qualificabili come manutenzione straordinaria, che non richiedono alcun titolo abilitativo poiché rientrano nell'attività edilizia libera (Cons. Stato, sez. VI, 14 ottobre 2016, n. 4267).

Usuali interventi di manutenzione straordinaria (v. la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57/E del 24 febbraio 1998 che, ancorché redatta a fini prettamente fiscali costituisce un interessante riferimento interpretativo) sono:

- la realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- la realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- il rifacimento dei vespai e degli scannafossi;
- la sostituzione dei tramezzi interni, senza alterazione della tipologia della unità immobiliare;