Click Here

Glossario edilizia libera 2024 pdf

Home » Approfondimenti » Titoli edilizi » Edilizia libera: elenco delle opere senza permessi Tempo di lettura stimato: 10 minutiLa lista completa di tutti gli interventi edili senza titolo abilitativo. Il Glossario per l'edilizia libera in PDF (D.M. 02/03/2018), le novità del decreto salva casa e del testo unico rinnovabiliMolto spesso, quando bisogna realizzare interventi edili "non pesanti", sorgono dubbi anche ai tecnici più esperti: occorre o meno richiedere un titolo abilitativo o quanto meno procedere a una comunicazione al comune? Inoltre, se necessaria, la comunicazione deve essere semplice o asseverata?Il testo unico sull'edilizia (D.P.R. 380/2001) definisce le categorie di intervento realizzabili liberamente, i cosiddetti interventi in edilizia libera, ma non specifica le opere da realizzare o gli elementi da adottare.Grazie al glossario dell'edilizia libera è possibile conoscere esattamente gli interventi in edilizia libera che non prevedono la necessità di alcun titolo abilitativo.Con il decreto salva casa (D.L. 69/2024) e la conversione in Legge 105/2024 e testo unico rinnovabili (D.Lgs. 190/2024) sono state introdotte ulteriori novità in riferimento agli interventi eseguibili in edilizia libera.Per gli interventi che invece richiedono il titolo abilitativo, ricordati di compilare con estrema attenzione i modelli unici e prova gratuitamente un software per i titoli abilitativi in edilizia, senza rischiare di incorrere in sanzioni gravi, inoltre per la gestione della parte documentale, può esserti di grande aiuto il software per la gestione dei documenti, che ti consente di creare il tuo dossier digitale e accedere in qualsiasi momento a tutti i documenti di progetto di cui hai bisogno.Ecco la lista degli interventi realizzabili senza permesso con le ultime novità in ambito edilizio. Vuoto tombato: quando rientra in edilizia libera?La sentenza 420/2025 del TAR Campania ribadisce che affinché un vano possa qualificarsi come 'tombato' debba essere murato completamente e non accessibile in modo da non generare incremento volumetrico o superficie utile ai fini urbanistici. In questi casi, l'intervento è considerato edilizia libera secondo l'art. 6, lettera c) del D.P.R. 380/2001.Il caso in esame riguarda un contenzioso tra privati e il Comune di riferimento in merito a opere edilizie contestate in cui i ricorrenti hanno impugnato diversi provvedimenti, tra cui:rimessa in pristino e demolizione delle opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo;provvedimento con cui è stata dichiarata irricevibile l'istanza di autorizzazione per l'esecuzione delle opere di chiusura del vuoto tombato;risultanze contenute nel verbale di sopralluogo;di ogni altro atto presupposto, conseguente e/o consequenziale con gli atti che precedono.Il ricorso faceva seguito alla sentenza del Tar Salerno n. 1897/2024, che aveva dichiarato improcedibile il giudizio a suo tempo proposto per l'annullamento del provvedimento di diniego di rilascio del permesso di costruire in sanatoria richiesto per la costruzione di un volume "tombato" finalizzato al contenimento di un terrapieno e della conseguente ordinanza di demolizione nelle more ritirata in autotutela e sostituita con una successiva ordinanza di demolizione, impugnata con il ricorso introduttivo del presente giudizio.I ricorrenti hanno contestato che il vano tombato fosse stato considerato una nuova costruzione, sostenendo invece che si trattasse di uno spazio tecnico interrato, senza accesso e realizzato in edilizia libera, senza aumento di volume. Hanno inoltre ritenuto illegittimo il rigetto della loro istanza dal Comune, in contrasto con la sentenza n. 1897/2024, e hanno criticato l'imposizione delle distanze minime e la scelta della demolizione invece di una sanzione meno grave.Il Comune, dal canto suo, ha sostenuto che il vano fosse accessibile sia dall'interno che dall'esterno, e destinato ad essere usato come cantina o per impianti tecnici. Ha anche dichiarato di aver eseguito quanto stabilito da una precedente sentenza del TAR Campania (1897/2024), rigettando la richiesta di autorizzazione per la chiusura del vuoto tombato e confermando l'ordinanza di demolizione.I ricorrenti hanno presentato un ricorso per motivi aggiunti, ribadendo che:il locale fosse effettivamente chiuso e inaccessibile, con fori di aerazione troppo piccoli per attribuire alcuna funzionalità autonoma;l'opera era pertinenziale a un fabbricato regolarmente autorizzato;che rientrava negli interventi di edilizia libera disciplinata dall'art. 6, comma 1, lett. e-ter, del D.P.R. n. 380/2001:Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica , di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: […]e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;la disciplina delle distanze tra edifici non si applica alla fattispecie in esame atteso che il vano tombato, non rientrando nella definizione di costruzione, non è soggetto a tali vincoli.Il Comune ha eccepito l'inammissibilità del ricorso per motivi aggiunti, ritenendolo generico nelle censure, e ha sostenuto che i provvedimenti rispettano la sentenza n. 1897/2024. Ha ribadito che la struttura non è del tutto interrata, è accessibile, ha fori di aerazione ed è stata usata come terrazzo, elementi incompatibili con un vano tecnico. Inoltre, ha anche sostenuto che le opere avessero modificato il terreno agricolo, rendendolo una lottizzazione abusiva.Prima di emettere il giudizio, per maggiore chiarezza espositiva, il Tar Campania ha richiamato la sentenza n. 1897/2024, con la quale è stato espressamente affermato che:La tombatura consiste nella chiusura totale con muratura di locali, in modo da renderli inaccessibili e, quindi, non idonei a generare incremento volumetrico o superficie utile ai fini urbanistici. In tal caso, tali spazi rientrano nell'attività edilizia libera ex art. 6, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001, al pari dei volumi tecnici, seppur con la differenza che i locali tombati sono privi di qualsiasi accessibilità. Affinché un vano possa qualificarsi come 'tombato', è necessario che persegua una funzione edilizia specifica, anche di tipo strutturale, e che la sua dimensione sia proporzionata alla funzione assolta.Detto ciò, il Tar Campania dichiara il ricorso in parte improcedibile e per il resto lo accoglie. Nello specifico:improcedibilità dell'impugnazione del provvedimento, con cui era stata dichiarata irricevibile l'istanza di autorizzazione per l'esecuzione delle opere di chiusura del vuoto tombato. Questo perché il provvedimento dell'11 ottobre 2024 è stato superato dal successivo diniego espresso del 9 gennaio 2025, che è stato oggetto del ricorso per motivi aggiunti. Pertanto, la questione è divenuta priva di oggetto, rendendo il ricorso inammissibile in quella parte; accoglimento del ricorso presentato dai ricorrenti contro i provvedimenti del Comune (demolizione delle opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo, rigetto della revoca dell'ordinanza di demolizione, rigetto dell'istanza per l'autorizzazione alla chiusura del vuoto tombato) ritenendo che non fossero correttamente motivati e non rispettassero i presupposti giuridici necessari per giustificare i dinieghi.Nel caso di specie, i ricorrenti avevano richiesto l'autorizzazione alla chiusura del vuoto tombato per renderlo completamente inaccessibile sia dall'esterno che dall'interno. Nella relazione tecnica allegata, si descrive l'opera come un volume tecnico interrato, funzionale al contenimento del terrapieno e alla protezione del fabbricato dalle infiltrazioni, dotato di struttura portante in cemento armato, tamponature in blocchi di calcestruzzo e solaio piano in latero-cemento.Interventi in edilizia libera: cosa prevede il D.P.R. 380/2001Il D.P.R. 380/2001 (testo unico edilizia) definisce all'art. 6 le diverse categorie di interventi realizzabili in edilizia libera.In particolare, fatte salve alcune eccezioni, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:gli interventi di manutenzione ordinaria;gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti;le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni contenute entro l'indice di permeabilità, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.A questo elenco vanno aggiunte le fattispecie previste dal Decreto Salva casa.Sono considerati interventi in edilizia libera, ma necessitano di una comunicazione di avvio lavori al comune, anche le 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 90 giorni.Glossario dell'edilizia liberaIl D.M. 2 marzo 2018 è il decreto ministeriale che approva il glossario per l'edilizia libera, elencando le principali opere edilizie che possono essere realizzate senza necessitare di alcun titolo abilitativo, secondo l'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 222/2016.Le opere e gli elementi che rientrano nella manutenzione ordinaria sono i seguenti:manutenzione riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.) di:pavimentazione esternapavimentazione internarifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) di:intonaco internointonaco esternoriparazione, sostituzione, rinnovamento di:elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)riparazione, sostituzione, rinnovamento di:opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) impianto di scarico riparazione, sostituzione, rinnovamento di:rivestimento internorivestimento esterno riparazione, sostituzione, rinnovamento di:serramento e infisso internoserramento e infisso esterno installazione, comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:inferriataaltri sistemi anti intrusione riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate) di:elemento di rifinitura delle scaleriparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)scala retrattile e di arredoriparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di:riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti) del:riparazione, sostituzione, installazionecontrosoffitto non strutturale riparazione, rinnovamentocontrosoffitto strutturale riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma di:comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumiriparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma diascensore impianti di sollevamento verticaleriparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma di:rete fognaria e rete dei sottoservizi riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a normariparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma diimpianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma di:impianto igienico e idro-sanitario installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma diimpianto di illuminazione esterno installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di:impianto di protezione antincendio installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a normaimpianto di climatizzazioneriparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di:impianto di estrazione fumi installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di:antenna/parabolaaltri sistemi di ricezione e trasmissioneinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma dipunto di ricarica per veicoli elettrici.Analizzando attentamente gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria non si trovano grosse sorprese: sono inclusi tutti gli interventi di sostituzione, rinnovamento e riparazione di vari oggetti (infissi, pavimenti, intonaco, ascensore, ecc.) e dei vari impianti (elettrico, idrico, gas, illuminazione, estrazione fumi, ecc.).È inclusa tra gli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione anche di controsoffitti non strutturali, mentre per quelli strutturali sono previsti solo la riparazione e il rinnovamento.Quindi, chi, ad esempio, deve realizzare un controsoffitto in cartongesso non strutturale per esigenze estetiche e/o per alloggiare faretti o strip led non ha bisogno di alcun permesso, ma può operare direttamente, avvalendosi ovviamente di figure specializzate che rilascino le dovute certificazioni post operam (dichiarazione di conformità, ecc.).La manutenzione di tutti gli impianti domestici è consentita, ma risulta anche possibile installare ex-novo i seguenti impianti, senza alcun permesso:antenna TV – antenna parabolica;antenne per la ricezione di altri segnali (es. internet banda larga in 4G, Wi-Max, ecc.);impianto di climatizzazione (condizionatori d'aria, ecc.) e relative canalizzazioni;illuminazione esterna;impianti antincendio.È possibile installare inferriate e altri sistemi anti-intrusione (barre di protezione, sistemi antifurto, ecc.).Eliminazione delle barriere architettonicheIn riferimento agli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sono compresi in edilizia libera:installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante di:installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di:servoscala e assimilabiliinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:Dunque, ascensori e montacarichi di vario genere sono installabili senza titolo, purché non creino nuovi volumi e non alterino la sagoma dell'edificio.Attività di ricerca nel sottosuoloPer quanto riguarda le attività di ricerca del sottosuolo si fa riferimento a:installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie.Movimenti di terraTra gli interventi che comportano movimenti di terra, quelli compresi in edilizia libera comprendono:manutenzione, gestione e livellamento di:terreno agricolo e pastoralemanutenzione e gestione di:manutenzione e gestione di:impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura.Serre mobili stagionaliPer le serre mobili stagionali, si indica:installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio.Pavimentazione di aree pertinenzialiIn riferimento alla pavimentazione di aree pertinenziali, si fa riferimento a:realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:pavimentazione esterna, compresa le opere correlate, quali guaine e sottofondirealizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:vasca di raccolta delle acque.Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza mobili stagionaliLa categoria delle aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza mobili stagionali comprende in edilizia vari interventi tra cui:installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:opera per arredo da giardino e assimilate; es.:barbecue in muraturafontanamurettosculturafiorierapancaecc.installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suoloinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzioneinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suoloinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzioneinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suoloinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo bicicletteinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:tendatenda a pergolapergotendacopertura leggera di arredoinstallazione, riparazione, sostituzione, rinnovamentoelemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare.Relativamente alle aree ludiche e all'arredo delle aree di pertinenza, il glossario prevede dunque espressamente la realizzazione di opera per arredo da giardino, come ad esempio:barbecue in murature;fontana;panchina;giochi per bambini e relative recinzioni.Espressamente prevista anche la realizzazione di gazebo e pergolati, purché di limitate dimensioni e non stabilmente infissi nel suolo.Installazione gazebo in edilizia libera: libreria oggetti BIMÈ possibile anche installare senza alcun permesso tende e pergotende.Installazione pergotenda in edilizia liberaManufatti leggeri in strutture ricettiveIl glossario fa riferimento anche a manufatti leggeri in strutture ricettive, nello specifico:installazione, riparazione e rimozione di manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto:roulottescamperscase mobiliimbarcazioni e assimilati.Opere contingenti temporaneeInfine, il glossario per l'edilizia libera comprende una serie di opere contingenti temporanee, che si riferiscono a:installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:tensostrutture, pressostrutture e assimilabili installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente.Il D.M. 02/03/2018 in PDFScarica il testo in PDF del D.M. 02/03/2018 contenente l'elenco degli interventi rientranti in edilizia libera (Glossario dell'edilizia libera). Edilizia libera 2024: le novità del decreto salva casaIl decreto salva casa 2024 apporta modifiche significative all'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/01 Testo Unico dell'Edilizia (TUE) ampliando le categorie di interventi consentiti in edilizia libera.Vetrate panoramiche amovibili VePA in edilizia liberaIl decreto aiuti-bis già prevedeva l'installazione di vetrate panoramiche VePA in edilizia libera per la chiusura di balconi e di logge.Il decreto salva casa estende la possibilità di installare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti anche per la chiusura dei porticati, ossia "tutti quegli elementi edilizi coperti al piano terra degli edifici, intervallati da colonne o pilastri e aperti su uno o più lati verso l'esterno dell'edificio" rientranti all'interno dell'edificio.Non è invece consentita senza permessi l'installazione di VePA su porticati "gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche".Naturalmente, la chiusura dei porticati con le VEPA deve rispettare tutte le condizioni indicate già previste per balconi e logge, vale a dire:vetrate amovibili e totalmente trasparenti;vetrate con funzione temporanea di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche e parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;installazione senza creare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di superfici che possano generare aumento di volumetria;installazione senza comportare il cambio della destinazione d'uso dell'immobile, nemmeno da superficie accessoria a superficie utile;installazione strutture che favoriscono una naturale micro-aerazione degli spazi interni;installazione vetrate con caratteristiche tecnico-costruttive e un profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente; senza, dunque, modificare le linee architettoniche preesistenti.vepa-decreto-salva-casaOpere per la protezione dal sole o da agenti atmosfericiPer quanto riguarda le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale è costituita da tende, il nuovo comma b-ter elenca diverse tipologie, tra cui:tende;tende da sole;tende da esterno;tende a pergola, anche pergole bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili.Queste strutture sono consentite in regime di edilizia libera a determinate condizioni:devono essere addossate o annesse agli edifici o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie per il sostegno e l'estensione dell'opera;non devono creare uno spazio stabilmente chiuso che comporti variazioni di volumi e superfici;devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e un profilo estetico tali da minimizzare l'impatto visivo e l'ingombro apparente;devono integrarsi con le linee architettoniche preesistenti.Va notato che il Glossario dell'attività edilizia libera (punto 50), allegato al D.M. 2 marzo 2018, già includeva l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di alcune tipologie di tende: "installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di tenda, tenda a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo".Requisiti da rispettareSia per l'installazione delle VEPA e che delle opere di protezione dagli agenti atmosferici, restano invariate le specifiche della normativa esistente indicate al comma 1 dell'art. 6 del TUE. Pertanto, la loro installazione in edilizia libera è sempre subordinata al rispetto delle:Per entrambe dovrà inoltre essere verificata l'esistenza di disposizioni specifiche nel regolamento condominiale.Edilizia libera: cosa cambia con il decreto salva casaInfine, in merito alle novità introdotte dal decreto salva casa, si è espressa l'ANCE con uno specifico focus sul D.L. 69/2024 per chiarire ulteriormente alcuni aspetti fondamentali introdotti dalla normativa.Testo unico rinnovabili: regime di attività liberaIl D.Lgs. 190/2024, il nuovo Testo Unico sulle Rinnovabili (FER), entrato in vigore il 30 dicembre 2024, disciplina i regimi amministrativi applicabili a diverse tipologie di interventi relativi agli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili. Nello specifico, vengono regolati:la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione e dei sistemi di accumulo di energia rinnovabile;gli interventi di modifica, potenziamento, o rifacimento totale o parziale di tali impianti;le opere accessorie e le infrastrutture necessarie per la costruzione e il funzionamento degli impianti stessi.Per queste attività sono previsti tre distinti regimi autorizzativi:attività libera;Procedura Abilitativa Semplificata (PAS);Autorizzazione Unica (AU).Interventi in edilizia liberaAi sensi dell'Allegato A del D.Lgs. 190/2024 rientrano nell'attività libera:gli impianti fotovoltaici sotto i 12 MW integrati su coperture di strutture ed edifici esistenti;gli impianti solari fotovoltaici collocati al di fuori della zona A dell'art. 2 D.M. 1444/1968, di potenza:inferiore a 12 MW su installate su strutture o superfici esistenti o sulle relative pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dall'edifici;fino a 1 MW se collocati a terra in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti;gli impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore a 5 MW installati a terra ubicati nelle zone e nelle aree a destinazione industriale, artigianale e commerciale, nonché in discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati ovvero in cave o lotti o porzioni di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento;gli impianti solari fotovoltaici ubicati in aree nella disponibilità di strutture turistiche o termali, finalizzati a utilizzare prioritariamente l'energia autoprodotta per i fabbisogni delle medesime strutture, di potenza:inferiore a 10 MW, se installati su strutture o edifici esistenti o sulle relative pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici;fino a 1 MW, se collocati a terra in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti;gli impianti agrivoltaici sotto i 5 MW che consentono la continuità dell'attività agricola e pastorale;singoli generatori eolici installati su edifici esistenti con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;le torri anemometriche finalizzate alla misurazione temporanea del vento per un periodo non superiore a 36 mesi;gli impianti eolici con potenza complessiva fino a 20 kW posti al di fuori delle zone A) e B) di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968;gli impianti eolici con potenza complessiva fino a 20 kW e altezza non superiore a 5 metri;gli impianti alimentati da biomasse, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas con potenza fino a 50 kW operanti in assetto cogenerativo;gli impianti solari termici sotto i 10 MW a servizio di edifici, con potenza nominale utile fino a 10 MW, installati su strutture o edifici esistenti o sulle loro pertinenze o posti su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti, purché al di fuori della zona A);le pompe di calore a servizio di edifici per la climatizzazione e l'acqua calda sanitaria;gli impianti a biomassa per la produzione di energia termica con potenza nominale fino a 200 kW;le unità di microcogenerazione;gli impianti di cogenerazione con potenza nominale utile fino a 200 kW;i generatori di calore a servizio di edifici;le sonde geotermiche a circuito chiuso a servizio di edifici esistenti, che non alterano volumi e/o superfici, né comportano modifiche delle destinazioni di uso, interventi su parti strutturali dell'edificio,aumento del numero delle unità immobiliari o incremento dei parametri urbanistici, con potenza termica complessiva fino a 50 kW e con profondità non superiore a 2 metri dal piano di campagna, se orizzontali, e non superiore a 80 metri dal piano di campagna, se verticali;gli impianti di accumulo elettrochimico con potenza fino a 10 MW;gli elettrolizzatori, compresi compressori e depositi, con potenza fino a 10 MW;le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti;gli interventi su impianti esistenti.Il regime non si applica agli interventi su beni culturali tutelati, aree naturali protette o siti della rete Natura 2000.Quando gli interventi riguardano aree o immobili vincolati, è necessaria l'autorizzazione dell'autorità competente per la tutela del vincolo paesaggistico.Sono esclusi da questa autorizzazione, quindi considerati interventi edilizi liberi, quelli su centri storici vincolati, che non siano visibili da spazi esterni o punti panoramici, o per l'installazione di impianti fotovoltaici con materiali tradizionali locali.Non è richiesta autorizzazione neppure per il revamping o repowering di alcuni impianti, come moduli fotovoltaici su edifici, senza incremento di superficie o variazioni dell'altezza oltre il 50%, o per modifiche ad impianti eolici autorizzati che non comportano aumenti superiori al 30% in pale o volumetrie di servizio.Se l'autorità non si esprime entro il termine di 30 giorni, l'autorizzazione è considerata rilasciata senza prescrizioni, e il diniego dopo tale termine è inefficace.Per maggiori dettagli, puoi scaricare il PDF con le tavole sinottiche contenenti l'elenco completo e semplificato degli interventi rientranti nei 3 regimi amministrativi (edilizia libera, PAS, AU) ai sensi degli allegati A, B, C del D.Lgs. 190/2024 – Testo Unico Rinnovabili.Edilizia libera: le regole da rispettareLa "liberalizzazione delle opere" è sempre subordinata al rispetto delle:Infine, nel caso di interventi realizzati in condominio, dovrà essere verificata l'esistenza di disposizioni specifiche nel regolamento condominiale.Edilizia libera: sentenze e approfondimenti di riferimentoDi seguito si riportano una serie di sentenze e approfondimenti di riferimento che chiariscono degli aspetti fondamentali in riferimento agli interventi rientranti in edilizia libera.Ripostiglio in legno: edilizia libera o titolo abilitativo?Un ripostiglio in legno di dimensioni limitate, anche se ancorato al suolo con una fondazione in calcestruzzo, rientra negli interventi di edilizia libera purché la struttura rispetti le norme specifiche di settore e non causi una trasformazione significativa del territorio. Lo conferma il TAR Veneto, nella sentenza n. 2784/2024, specificando che, in tali casi, non si necessita di titoli abilitativi.Nel caso in esame, i comproprietari di un immobile avevano realizzato due opere: un ripostiglio in legno, ancorato stabilmente al suolo con una fondazione in calcestruzzo, e una scala esterna in acciaio con parapetto e cancello. Il Comune aveva emesso un'ordinanza di demolizione per il ripostiglio in legno, ritenendo che si trattasse di una nuova costruzione priva del necessario titolo edilizio (SCIA) e che violasse le norme sulle distanze dai confini e dalle strade.I proprietari hanno impugnato l'ordinanza, sostenendo che il ripostiglio fosse un'opera accessoria di limitate dimensioni rientrante nell'edilizia libera, come previsto dal D.M. 2 marzo 2018 e dal regolamento edilizio locale. Hanno inoltre contestato che la fondazione in calcestruzzo potesse qualificare l'opera come stabile, spiegando che essa aveva lo scopo di garantire la staticità del ripostiglio e preservare il legno dall'umidità, senza intaccarne la natura di opera precaria.Il Comune ha difeso la propria posizione affermando che il ripostiglio, essendo ancorato al suolo in modo stabile, non potesse essere considerato precario e richiedesse quindi un titolo abilitativo.Il TAR ha analizzato la questione e ritenuto che l'ordinanza comunale fosse viziata da una carenza di motivazione. I giudici hanno evidenziato che il ripostiglio, avendo una superficie di 6,35 m2 e un'altezza massima di 2,48 m, rientrava tra i manufatti accessori di limitate dimensioni indicati nel D.M. 2 marzo 2018 come interventi di edilizia libera. La presenza della platea in calcestruzzo, secondo il TAR, non pregiudica la natura precaria dell'opera, essendo giustificata da esigenze tecniche e non finalizzata a una trasformazione permanente del territorio.I giudici nello specifico hanno sottolineato che il regolamento edilizio locale consente la realizzazione di manufatti in legno, anche con fondazione, purché rispettino le norme tecniche di attuazione. Non essendo state dimostrate violazioni sostanziali di tali norme, l'ordinanza è stata giudicata illegittima. Di conseguenza, Il TAR Veneto ha accolto il ricorso, annullando l'ordinanza di demolizione riconoscendo che il ripostiglio in legno rientrava negli interventi di edilizia libera e che non erano state fornite motivazioni sufficienti per giustificare il provvedimento comunale.Pavimentazione in ghiaia: che titolo edilizio occorre?Il TAR di Trento (sentenza 1/2025) ha dichiarato illegittima un'ordinanza comunale che contestava la realizzazione di una pavimentazione in ghiaia stabilizzata con grigliato in un giardino classificato come "area agricola". Il Comune sosteneva che tali opere avessero trasformato l'area verde in un parcheggio scoperto, richiedendo la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per il mutamento della destinazione d'uso. Tuttavia, il Tribunale ha accolto il ricorso del proprietario, stabilendo che:la pavimentazione rientra tra gli interventi di edilizia libera previsti dall'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001 e dalla normativa provinciale, non richiedendo titoli abilitativi se rispettano le normative vigenti;la natura pertinenziale della pavimentazione rispetto all'abitazione principale esclude il mutamento della destinazione d'uso dell'area;l'utilizzo dell'area come parcheggio è compatibile con la classificazione agricola, purché siano preservate le caratteristiche naturali del territorio.Il TAR ha inoltre evidenziato che il Comune non ha dimostrato violazioni dell'indice di permeabilità né fornito motivazioni sufficienti per giustificare la necessità della S.C.I.A.Leggi qui per una trattazione più approfondita della sentenza del Tar TrentoArmadio da esterno: quando rientra in edilizia libera?Nel contesto della gestione di spazi esterni come giardini o terrazzi, l'installazione di armadi o ripostigli può sembrare una soluzione pratica per liberare spazio all'interno delle abitazioni. Tuttavia, è essenziale considerare attentamente le normative edilizie e urbanistiche per evitare possibili problemi legali.In un caso specifico, un proprietario si è visto recapitare un'ordinanza di demolizione per aver posizionato due manufatti in legno nel proprio giardino, senza collegamenti strutturali al fabbricato principale. Il Comune sosteneva che tali opere rappresentassero un cambio di destinazione d'uso e un aumento di cubatura, richiedendo pertanto un permesso di costruire.Il Tar Lazio, con la sentenza n. 6421/2023, ha ribaltato la decisione, stabilendo che i manufatti, consistenti in un armadio per detersivi e un piccolo ripostiglio, non alteravano la sagoma dell'edificio e rientravano nell'ambito dell'edilizia libera. Queste strutture, essendo prive di fondazioni e non collegate a impianti tecnologici, sono state giudicate come pertinenze temporanee che non richiedono autorizzazioni specifiche. Di conseguenza, l'ordinanza di demolizione è stata annullata.Per maggiori dettagli leggi l'approfondimento su Armadio da esterno rientra in edilizia liberaAltre sentenzeUlteriori sentenze di interesse:Altri approfondimentiEcco alcuni articoli di approfondimento su strutture ed eventuali permessi: Indirizzo articolo: La tabella allegata individua le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004) Licenza di distribuzione: Licenza sconosciuta - Licenza sconosciuta Ultimo aggiornamento: 24-05-2024