

Pannelli solari senza nullaosta ma non in zone vincolate

Le regole

Guglielmo Saporito

Visto di conformità fiscale e asseverazioni di congruità delle spese sostenute, non sono più necessari (articolo 1 comma 29 legge 234/2021) per le opere classificabili come edilizia libera, nonché per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10 mila euro su singole unità immobiliari o su parti comuni. A seguito di ciò, numerose imprese edili, tecnici ed esperti tributari sono chiamati ad applicare norme statali e regionali appartenenti al settore dell'urbanistica. Poiché si tratta di norme di settore, che a loro volta possono avere ripercussioni economiche su chi chieda contributi o bonus, è importante sottolineare cosa si intenda per "edilizia libera".

Vi rientra la "manutenzione ordinaria", cui si aggiungono le installazioni di pompe di calore con potenza termica inferiore a 12 kW, nonché l'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio e che non comportino la realizzazione di ascensori esterni. Inoltre, rientrano nell'attività libera i pannelli solari e fotovoltaici (articoli 3 e 6 Dpr 380/2001, Testo unico edilizia).

ca formatasi quando gli interventi abusivi erano sanzionati anche penalmente. Nel decreto ministeriale 2 marzo 2018 vi sono anche accenni ad alcuni tipi di intervento che possono sconfinare in abusi edilizi, come ad esempio le scale retrattili e di arredo, che possono essere riparate e sostituite rientrando nell'edilizia libera, ma non possono con gli stessi benefici (senza Scia o permesso) essere realizzate ex novo. Stesso ragionamento riguarda i controsoffitti, che possono essere riparati o sostituiti senza adempimenti amministrativi, ma solo se preesistenti: se sono nuovi e "strutturali", richiedono un titolo edilizio e quindi, per fruire dei vari benefici, diventa necessaria la Scia o il permesso di costruire.

Oltre alle leggi statali e regionali occorre poi tener presenti anche le norme sui beni culturali (Dlgs 42/2004) perché un intervento genericamente considerato di edilizia libera, se ricadente in una zona di particolare pregio, può essere assoggettato a uno specifico titolo come un permesso o un'autorizzazione della Soprintendenza. È dubbio, e andrà chiarito, se questo possa avere conseguenze anche sul visto di conformità e sull'asseverazione dei prezzi.

Un esempio recente, proprio con riferimento ai benefici energetici (articolo 119 del Dl 34/2020) viene

La manutenzione ordinaria è descritta in un glossario redatto dalle Infrastrutture del 2 marzo 2018: lì, in dettaglio, si specifica che nel rifacimento di pavimenti sono comprese le opere correlate quali guaine e sottofondi, nelle facciate sono compresi i marca piani, le cornici e le lesene, i sistemi anti-intrusione comprendono le inferriate, la rifinitura delle scale comprende i relativi accessori, le reti fognarie comprendono le canalizzazioni; infine i servizi ed impianti idrosanitari comprendono gli impianti di scarico e la loro messa a norma.

Fino a oggi, tutti questi elementi si sono giovati di un'ampia casisti-

dal Tar veneto: con ordinanza 127/2022, quei giudici hanno ritenuto che l'installazione di pannelli fotovoltaici (che teoricamente sarebbero di "edilizia libera") esige una procedura complessa (non "libera") e non può essere scorporata dal complessivo intervento, se ricadente in una zona che il Comune interessato (Treviso) sottopone a particolare tutela. In particolare, per i centri storici e per le zone protette sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale, occorre quindi tener presenti, oltre alle norme statali e regionali, anche i piani locali e ogni eventuale restrizione all'edilizia libera.