

I lavori in edilizia libera evitano visti e asseverazioni di congruità

Antifrodi. Sono 58 gli interventi che rientrano nel glossario unico del 2018 e che potranno così limitare l'impatto dei controlli: tra questi, l'installazione d'infissi e caldaie e le manutenzioni in condominio

Giuseppe Latour

Non c'è obbligo di visto di conformità e di asseverazione dei prezzi per i lavori che ricadano nel perimetro dell'edilizia libera e per quelli che non superino l'importo complessivo di 10mila euro.

Le indicazioni della Camera

La documentazione di analisi della legge di Bilancio 2022, redatta dagli uffici della Camera, conferma l'interpretazione data in fase di approvazione della manovra: i due requisiti che consentiranno di evitare gli adempimenti, attivati da qualche settimana in chiave antifrode, saranno alternativi. Non sarà, quindi, necessario averli entrambi.

Il dossier di Montecitorio spiega, infatti, come «non vi sia l'obbligo del rilascio del visto di conformità e delle relative asseverazioni/attestazioni, ai fini della fruizione dello sconto in fattura o della cessione del credito, per le opere, già classificate come "attività di edilizia libera" ai sensi dell'articolo

6 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), del Dm 2 marzo 2018 (glossario edilizia libera) e della normativa regionale, e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10mila euro», eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio. Fa eccezione il bonus facciate, per il quale questa regola non si applica.

Alla luce di questa doppia possibilità, il campo delle esclusioni da visti e asseverazioni, allora, sarà ampio. Il tetto di 10mila euro basta, da solo, a tagliare fuori molti lavori: pensiamo alla ristrutturazione di un bagno o all'installazione di una caldaia.

Gli interventi al riparo

Scorrendo l'elenco si trovano, così, diversi spunti interessanti. A partire dalle attività di riparazione, sostituzione e rinnovamento di infissi e serramenti, che ricadono nel perimetro dell'edilizia libera: un elemento interessante per chi vuole accedere all'ecobonus. Stesso discorso per tutti gli impianti di climatizzazione: installazione, adeguamento ed efficientamento di questi elementi ricadono nell'edilizia libera. La sostituzione di caldaie è, ovviamente, uno degli interventi tipici dell'ecobonus.

Ma l'elenco è lunghissimo: c'è la sostituzione di pompe di calore aria-aria, l'installazione, la sostituzione e il rinnovamento di pannelli solari fotovoltaici fuori dai centri storici e alcuni lavori di manutenzione ordinaria tipici delle parti comuni, come quelli sulle pavimentazioni, su grondaie e pluviali, le inferriate, le scale e gli impianti di estrazione fumi. Oltre ai lavori legati alle barriere architettoniche: nel glossario ci sono installazione, riparazione e sostituzione di ascensori, servoscala, montacarichi e rampe.

Le condizioni per l'esclusione

Su tutti questi interventi andrà fatta, però una verifica: bisognerà controllare, cioè, che le attività oggetto del glossario rientrino nel campo di applicazione dei bonus casa.

Va ricordato, a questo proposito,

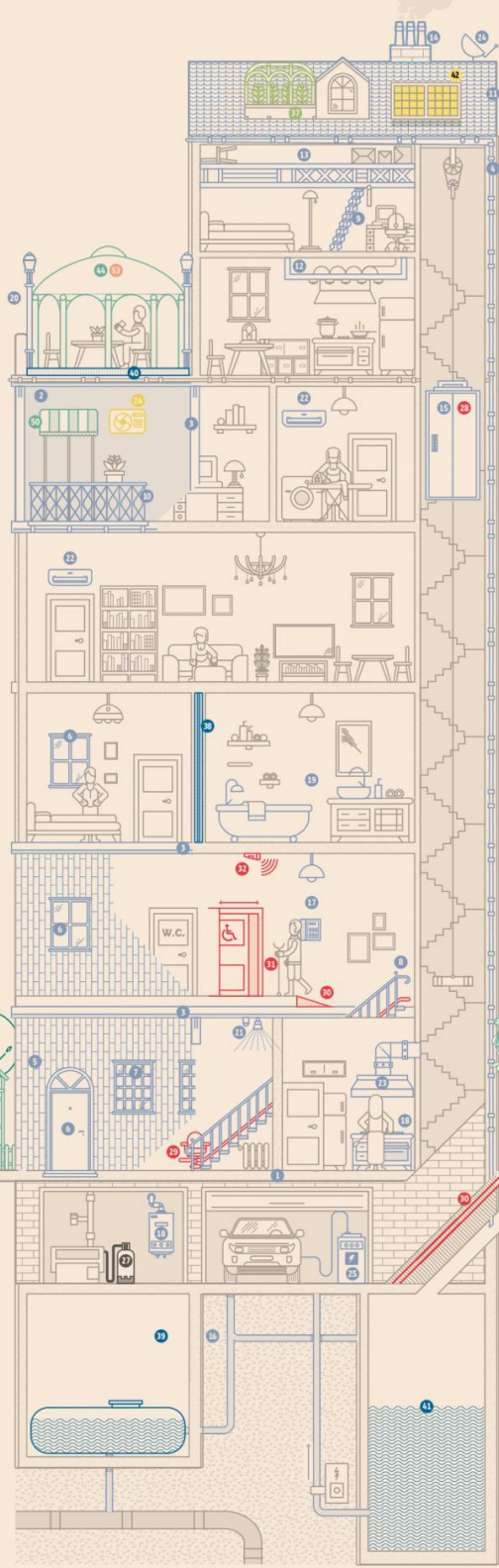
che l'opzione per cessione e sconto in fattura, rinnovata anche per i prossimi anni, riguarda il bonus ristrutturazioni al 50%, l'ecobonus e il sismabonus. E questi bonus hanno delle regole che non sono legate solo all'assenza o presenza di un titolo abilitativo. Per il bonus ristrutturazioni, ad esempio, la manutenzione ordinaria è agevolabile solo per le parti comuni degli edifici (condominali o di proprietà unica ma con più di un'unità immobiliare). A meno che non faccia parte di un intervento più ampio di ristrutturazione.

Il glossario unico, comunque, non chiude la strada ad altri interventi di semplificazione, richiamati dalla legge di Bilancio 2022. Le Regioni, infatti, possono decidere di far rientrare in edilizia libera ancora altre categorie.

La mappa degli interventi senza autorizzazione

Nella grafica il riepilogo dei 58 interventi che è possibile realizzare in regime di edilizia libera, in base al glossario unico del ministero delle Infrastrutture. Per ogni tipologia di opera sono indicati gli interventi che è possibile compiere senza titoli abilitativi del Comune
Fonte: Decreto Mit - 2 marzo 2018

- RIP - Riparazione, sostituzione, rinnovamento
- INS - Installazione
- ADE - Adeguamento e messa a norma
- INT - Integrazione o efficientamento
- MAN - Manutenzione e gestione
- REA - Realizzazione o rifacimento
- COM - Installazione, previa comunicazione avvio lavori
- PIN - Intervento che non incide su struttura portante o materiali esistenti
- CAN - Realizzazione tratto di canalizzazione, sottoservizi e scarichi
- RIF - Inserimento elementi accessori e rifiniture



	RIP	INS	ADE	INT	MAN	REA	COM	PIN	CAN	RIF
MANUTENZIONE ORDINARIA										
1 Pavimentazione esterna e interna	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2 Intonaco interno e esterno	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3 Elemento decorativo delle facciate	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
4 Opera di lattomeria e scarico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
5 Rivestimento interno ed esterno	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
6 Serramento e infisso	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
7 Inferriate e sistemi anti intrusione	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8 Elemento di rifinitura delle scale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
9 Scala retrattile e di arredo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
10 Parapetto e ringhiera	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
11 Manto di copertura	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
12 Controsoffitto non strutturale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
13 Controsoffitto strutturale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
14 Terminale impianti estrazione fumi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
15 Ascensore	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
16 Rete fognaria e rete dei sottoservizi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
17 Impianto elettrico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
18 Impianto gas	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
19 Impianto igienico e idro-sanitario	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
20 Impianto di illuminazione esterno	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
21 Impianto di protezione antincendio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
22 Impianto di climatizzazione	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
23 Impianto di estrazione fumi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
24 Antenna o parabola	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
25 Punto di ricarica per veicoli elettrici	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
POMPE DI CALORE DI POTENZA TECNICA UTILE NOMINALE INFERIORE A 12 KW										
26 Pompa di calore aria-aria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
DEPOSITI DI GAS DI PETROLIO LIQUEFATTI DI CAPACITÀ COMPLESSIVA INFERIORE A 13 MC										
27 Deposito di gas di petrolio liquefatti	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE										
28 Ascensore, montacarichi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
29 Servoscala e assimilabili	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
30 Rampa	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
31 Impianto igienico e idro-sanitario	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
32 Dispositivi sensoriali	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ATTIVITÀ DI RICERCA NEL SOTTOSUOLO										
33 Opere per ricerca nel sottosuolo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MOVIMENTI DI TERRA										
34 Terreno agricolo e pastorale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
35 Vegetazione spontanea	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
36 Impianti di irrigazione e di drenaggio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
SERRE MOBILI STAGIONALI										
37 Serra inclusi elementi di ancoraggio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
PAVIMENTAZIONE DI AREE PERTINENZIALI										
38 Intercapedine	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
39 Locale tombato	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
40 Pavimentazione esterna	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
41 Vasca di raccolta delle acque	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
PANNELLI FOTOVOLTAICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI										
42 Pannelli solari	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
AREE LUDICHE ED ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE DI PERTINENZA										
43 Opera per arredo da giardino	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
44 Gazebo non infisso al suolo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
45 Area giochi per bambini	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
46 Pergolato non infisso al suolo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
47 Ricovero per animali domestici	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
48 Ripostiglio per attrezzi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
49 Sbarra, separatore, stallo biciclette	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
50 Tenda, tenda a pergola, pergolanda	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
51 Divisorio verticale non in muratura	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MANUFATTI LEGGERI IN STRUTTURE RICETTIVE										
52 Roulotte, camper, case mobili	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
OPERE CONTINGENTI TEMPORANEE										
53 Gazebo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
54 Stand fieristico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
55 Servizi igienici mobili	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
56 Tensostrutture e assimilabili	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
57 Elementi espositivi vari	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
58 Aree di parcheggio provvisorio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

L'effetto del glossario unico

Ma ancora maggiore è l'effetto del richiamo all'edilizia libera. Per capirlo, basta guardare l'elenco contenuto nel glossario unico dell'edilizia libera (si veda la grafica in pagina), esplicitamente richiamato dalla manovra: si tratta di una classificazione inserita in un decreto del ministero delle Infrastrutture del 2018, che aveva l'obiettivo di superare tutte quelle situazioni nelle quali diverse amministrazioni comunali davano interpretazioni differenti al concetto di attività libera da autorizzazioni.

Per questo motivo il Governo aveva detto esplicitamente che, per realizzare alcuni lavori, non servono autorizzazioni come Cila, Scia o permesso di costruire, i cosiddetti titoli abilitativi. Venivano, così, individua-