



# COMUNE DI SACROFANO *Città Metropolitana di Roma Capitale*

SERVIZIO XI – URBANISTICA /EDILIZIA PRIVATA  
DIFESA DEL SUOLO

Dott. Ing. Pietro Minchella

Largo Biagio Placidi, 1- Cap. 00060

Tel. 06.9011701 - Fax. 06.9086143

e-mail: [utc@comunedisacrofano.it](mailto:utc@comunedisacrofano.it) – [utc@pec.comunedisacrofano.it](mailto:utc@pec.comunedisacrofano.it)

## ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (AEL)

*Opere edilizie e interventi che possono essere realizzati senza titolo abilitante.*

**Normativa:** (¹).

- Art. 6 DPR n. 380/01 e s.m.i. - D. Lgs. n. 222/16 e allegato "A" (D. Lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia, dal numero 1 al 52)
- Decreto MIT 2 marzo 2018, dal titolo Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

### GLOSSARIO NAZIONALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

#### Glossario dell'edilizia libera

Il decreto prevede 52 definizioni di opere e interventi di edilizia privata che non richiedono un titolo abilitante. (Le definizioni relative alle opere previste nello stesso glossario che vanno dal n. 53 al n. 58 sono soggette a comunicazione "CIL").

#### Edilizia libera prevista dalle normative regionali e comunali

L'elencazione prevista nel glossario non è però completa, a queste definizioni vanno aggiunti gli interventi già indicati nelle leggi regionali e negli strumenti urbanistici comunali.

#### Limitazione dovuto al rispetto di norme edilizie esistenti

Alcune opere e interventi liberi potrebbero avere limitazione, come previsto dal testo unico dell'edilizia. (Art. 6 DPR 380/01, c. 1). *"Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, 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 D. Lgs. n. 42/04), ..."*

#### Contrasto con la normativa regionale o comunale

Nel caso che le voci previste nel glossario (in altre parole gli interventi edilizi od opere indicate) sia in contrasto con la disciplina regionale o comunale, trova applicazione la quest'ultima, in virtù di quanto indicato appunto nell'articolo appena citato.

#### Validità

Il decreto in parola è immediatamente operativo senza cioè necessità di adozione o recepimento con atto regionale o comunale.

Nel particolare:

#### ¹ ATTENZIONE!

Il regolamento edilizio può imporre particolari adempimenti, come la richiesta di un nulla osta o di una comunicazione. A questi interventi bisogna aggiungere quelli già liberi previsti dalla normativa regionale.

**ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA** (Art. 6 DPR 380/01, c. 1)

Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo nel rispetto delle normative appena citate:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, escluse le di attività di ricerca d'idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo - pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

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.

e-quater)

- I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori delle zone di tipo A di cui al DM n. 1444/1968.

e-quinqüies) Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, (Ovvero la realizzazione di impianti al servizio di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria e destinate ad arredo da giardino o terrazzo, barbecue e tutti gli interventi di ornamento dell'edificio).

**Attività edilizia libera che non rispetta la normativa speciale di settore**

Il mancato rispetto delle specifiche normative indicate dal citato art. 6 del DPR n. 380/01, (es.: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, ecc.), comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle stesse leggi.

**Attività edilizia libera in contrasto con gli strumenti urbanistici**

L'attività edilizia libera, ove eseguita in difformità o in contrasto alle leggi di settore o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, comporta l'obbligo del ripristino e demolizione o resa conforme a dette norme e prescrizioni entro il termine stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia, con propria ordinanza, perché bisogna sottolineare che qualsiasi intervento, (anche appunto l'attività edilizia libera), in contrasto con gli strumenti urbanistici, comporta il percorso **penale**, previsto dall'art. 44/a del DPR n. 380/01, compresi i provvedimenti sanzionatori amministrativi ripristinatori.

**Cartello di cantiere**

L'attività edilizia libera prevista dalla normativa, anche comunale, non comporta normalmente l'obbligo dell'esposizione del cartello di cantiere.

Peraltro il comune può prevederla con norma specifica nel regolamento edilizio o con altro atto, indicando anche la sanzione in caso d'inosservanza.

In tale ipotesi, trattandosi di semplice violazione amministrativa, trova applicazione appunto la sanzione pecuniaria di cui alla normativa che prevede l'adempimento.

**ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA soggetta a Comunicazione "CIL" (Art. 6 c1/e-bis DPR n. 380/01)**

(Si veda la scheda specifica dal titolo: **Comunicazione**)

Il glossario tratta inoltre di alcune opere NON LIBERE ma soggette a **Comunicazione "CIL"**, anche in questo caso, nel rispetto delle normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Nel rispetto della disciplina sottonotata, è possibile realizzare:

*“e-bis) 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 novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;*

Trattasi di una Comunicazione (nello stampato ANCI o regionale) che l'interessato presenta per la realizzazione di opere, o per l'inizio di lavori, che abbiano il carattere della *contingenza*, in altre parole dell'*accidentalità*, per una situazione *transitoria*.

**Opere ed interventi edili contingibili urgenti e temporanei in area privata** (previsti dal Decreto MIT 2 marzo 2018 allegato 1 – Glossario dal numero 53 al 58) (D. Lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - Attività 26)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gazebo</b></li> </ul> <p><i>(Vi rientrano anche le pertinenze, tettoie, box, ecc. a condizione che vi siano esigenze contingenti e temporanee, dimostrabili)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stand fieristico</b></li> </ul> <p><i>(Con le autorizzazioni di settore)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Servizi igienici mobili</b></li> </ul> <p><i>(Che vengono collocati in occasione di particolari manifestazioni, dove è prevista una partecipazione fuori dalla normalità)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tensostrutture, presso strutture e assimilabili</li> </ul> <p><i>(Secondo le dimensioni potrebbe essere necessario il titolo abilitativo, dove un tecnico abilitato garantisce le condizioni di sicurezza dell'impianto)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Elementi espositivi vari</b></li> </ul> <p><i>(Attrezzature ed impianti per gli stand espositivi)</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente</b></li> </ul> <p><i>(Parcheggi temporanei, <u>senza opere edili</u>, in deroga alla destinazione d'uso, che sono predisposti in occasione di particolari manifestazioni importanti, dove è prevista una partecipazione fuori dalla normalità)</i></p>

 