

## Guida alla manovra 2022 La semplificazione



## Mit Glossario

**Niente permessi**  
Il decreto del ministero delle Infrastrutture del 2 marzo 2018 contiene il glossario unico

dell'edilizia libera: si tratta di un elenco di lavori che è possibile realizzare sempre senza permessi comunali. È nato per evitare interpretazioni divergenti tra le amministrazioni sul perimetro di applicazione dell'edilizia libera

# 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 di 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

**Sono esclusi dalle verifiche anche gli interventi che restano al di sotto del limite di 10mila euro**

**La manovra contempla l'ulteriore ampliamento dei lavori senza autorizzazione da parte delle Regioni**

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.

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-

ti 58 interventi. Alcuni di questi erano già pacificamente classificati come liberi: per loro serviva semplicemente un'operazione di catalogazione. Altri, invece, erano storicamente oggetto di contestazioni, che il decreto del Mit ha frenato.

Anche se va fatta una precisazione. Il glossario non riguarda le altre autorizzazioni, fuori dal perimetro dell'edilizia libera: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché le disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio.

### 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 ariaria, 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, tubi 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	INS	ADE	INT	MAN	REA	COM	PIN	CAN	RIF
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

