



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF067

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	INTERVENTI EDILI SENZA AUTORIZZAZIONE - PUBBLICATO L'ELENCO
RIFERIMENTI	DM 2/03/2018, ART. 1, C.2 D.LGS. 222/2016, TESTO UNICO EDILIZIA DPR 380/2001
CIRCOLARE DEL	11/04/2018

Sintesi: è stato recentemente pubblicato il Decreto 2/03/2018 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, in attuazione delle disposizioni dell'art. 1, c. 2 D.lgs. 222/2016, che contiene:

- l'elenco (non esaustivo) delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera
- per le quali, cioè, non si rende dovuta alcuna comunicazione, nè titolo autorizzativo.

Attualmente gli obblighi di autorizzazione relativi agli interventi in edilizia possono essere riassunti come segue:

OBBLIGHI	CARATTERISTICHE dell'ATTIVITÀ EDILIZIA
LIBERA	<ul style="list-style-type: none"> interventi edilizi per i quali: <ul style="list-style-type: none"> non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI	<ul style="list-style-type: none"> interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori (CIL o CILA)
SCIA	<ul style="list-style-type: none"> si tratta di una fattispecie residuale, in quanto accoglie tutti gli interventi edilizi non rientranti in quelli precedenti o successivi
PERMESSO DI COSTRUIRE	<p>Interventi edilizi puntualmente indicati all'art. 10 DPR 380/2001:</p> <ul style="list-style-type: none"> nuova costruzione ristrutturazione urbanistica/edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e <u>che comportino</u>: <ul style="list-style-type: none"> aumento di unità immobiliari modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici limitatamente alle zone A: mutamento della destinazione d'uso.
DIA alternativa al permesso di costruire (cd. "super DIA")	<ul style="list-style-type: none"> interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, si può ricorrere alla DIA in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Il D.lgs. 222/2016 ha provveduto:

- ➔ ad individuare le attività oggetto di procedimento (anche telematico), di comunicazione o segnalazione certificata di inizio di attività (Scia) o di silenzio assenso, nonché quelle per le quali è necessario il titolo espresso
- ➔ rinviando ad un successivo Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la PA:
 - l'adozione di un glossario unico, che contiene l'elenco delle principali opere edilizie
 - con l'individuazione:
 - ✓ della categoria di intervento a cui le stesse appartengono
 - ✓ e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it



Decreto attuativo: iella GU n. 81 del 7/04/2018 è stato pubblicato il **DM 2/03/2018** del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti che contiene l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera (ex art. 1, c.2 D.lgs. 222/2016).

MANUTENZIONE ORDINARIA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di pavimentazione esterna e interna; ✓ Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) intonaci interni e esterni; ✓ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi decorativi delle facciate; ✓ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere di lattoneria e impianti di scarico; ✓ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di rivestimenti interni ed esterni; ✓ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di serramenti e infissi interni ed esterni; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti-intrusione; ✓ Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi di rifinitura delle scale ✓ Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento di elementi accessori su scale retrattili e di arredo
IMPIANTI ELETTRICI E CLIMATIZZAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Riparazione, integrazione, efficientamento, messa a norma di impianti elettrici; ✓ Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento di impianti gas; ✓ Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione di impianti igienico e idro-sanitari; ✓ Installazione, riparazione, efficientamento di impianti di illuminazione esterni; ✓ Installazione, adeguamento, efficientamento di impianti destinati alla protezione antincendio; ✓ Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento di impianti di climatizzazione; ✓ Riparazione, adeguamento, efficientamento e/o messa a norma di impianti di estrazione fumi; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di antenne e parabole e altri sistemi di ricezione e trasmissione
INTERVENTI IN AREE PERTINENZIALI	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento e intercapedini; ✓ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati; ✓ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne; ✓ Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasche di raccolta delle acque; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere per arredo da giardino; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di giochi per bambini; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricoveri per animali domestici
BARRIERE ARCHITETTONICHE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Interventi edilizi che siano volti all'eliminazione di barriere architettoniche dagli edifici; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ascensori e montacarichi; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di servoscala; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe; ✓ Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento dei cosiddetti «dispositivi sensoriali»; ✓ Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola; ✓ Manutenzione e gestione di impianti di irrigazione e di drenaggio; ✓ Manutenzione, gestione e livellamento di terreni agricoli e pastorali; ✓ Manutenzione e gestione di vegetazione

ALTRE OPERE LIBERE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori dei centri storici; ✓ Installazione, riparazione, rinnovamento di pannelli solari e fotovoltaici; ✓ Interventi di installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica nominale inferiore a 12 kW; ✓ Installazione, previa Comunicazione di inizio dell'avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di gazebo; ✓ Installazione, previa Comunicazione di avvio dell'inizio dei lavori, nonché interventi di manutenzione e rimozione di stand fieristici; ✓ Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione di servizi igienici mobili; ✓ Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di tensostrutture, presso strutture e altre strutture assimilabili
-------------------------------	--

PERMESSO EDILE E DETRAZIONE DEL 50%

Il corretto inquadramento giuridico dell'intervento edilizio risulta necessario anche ai fini di poter fruire della detrazione del 50% per opere di ripristino del patrimonio immobiliare (art. 16-bis Tuir) e ciò:

- ⇒ non solo per valutare se l'intervento ammetta alla detrazione: in generale tale verifica si concentra sullo status di manutenzione almeno straordinaria per quanto attiene gli interventi non effettuati su parti comuni condominiali, considerato che tutti gli altri interventi superiori ammettono alla detrazione
- ⇒ ma anche per valutare l'eventuale ipotesi di decadenza che possa intervenire, ai sensi dell'art. 4 c. 1 lett. c) del DM n. 41/1998:

	FATTISPECIE	DECADENZA
MERE DIFFORMITA' (sanabili)	<p>Realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento, per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso.</p> <p>In tal caso è tuttavia necessario porre in essere il procedimento di sanatoria previsto dalle norme vigenti in materia urbanistica</p> <p><u>Esempio:</u> opere soggette a CILA per le quali non è stata presentata alcuna comunicazione; sarà sufficiente procedervi in via tardiva, versando la relativa sanzione.</p> <p><u>Esempio:</u> opere soggette a concessione edilizia per le quali si è inviata la sola DIA, ma, tuttavia, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi (cioè per i quali la commissione edilizia avrebbe rilasciato il permesso a costruire); in tal caso occorre sanare la situazione dal punto di vista urbanistico.</p>	<p style="text-align: center;">NO (se sanata)</p>
ABUSI EDILIZI (non sanabili)	<p>Realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi (cd. "abuso edilizio")</p>	<p style="text-align: center;">SI</p>

Si ricorda, infine, che in relazione alle opere in edilizia "libera", in sede di eventuale controllo formale dell'ufficio sarà sufficiente rilasciare apposita autocertificazione in tal senso.