



e|DOCTA<sup>®</sup>  
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA<sup>®</sup>

# Attività edilizia libera

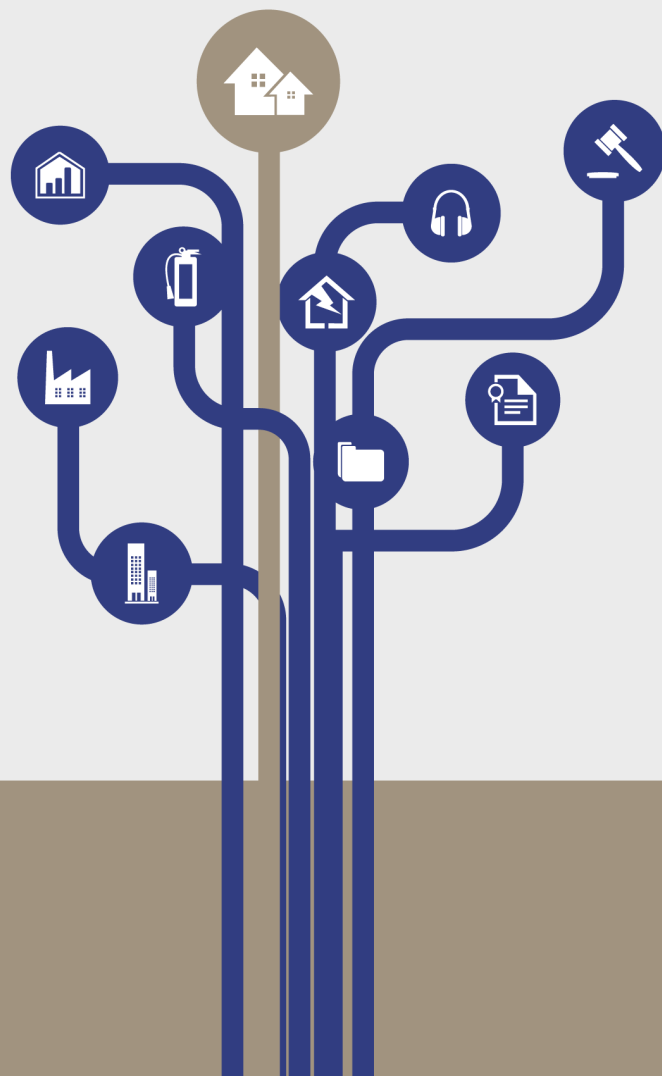
*Contenuti:*

- Schede operative
- Casi e Questioni
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario
- Giurisprudenza

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-269-9





## DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



## COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

*Prof. Avv. Roberto Borrello*  
*Prof. Dott. Solveig Cogliani*  
*Avv. Rodolfo Murra*  
*Prof. Ing. Monica Pasca*

*Prof. Ing. Francesco Rotondo*  
*Prof. Daniele Piva*  
*Dr.ssa Maria Belvisi*  
*Dott. Carmine Pirozzoli*

## CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

***Edilizia e Urbanistica***  
*Avv. Maria Cristina Colacino*  
*Avv. Simone Faiella*  
*Geom. Tommaso D'Annibali*  
*Arch. Giovanni Fascinelli*  
*Dott. Pier Paolo Lollo*  
*Avv. Andrea Menichetti*  
*Avv. Domenico Morabito*  
*Arch. Luigi Todde*

***Sicurezza sul lavoro e Ambiente***  
*Dott. Salvatore Curcuruto*  
*Dott. Giuseppe Di Marco*  
*Dott. Carmine Ciro Lombardi*  
*Ing. Pietro Nataletti*  
*Ing. Mario Massaro*  
*Dott. Carlo Ottavi*  
*Avv. Anna Claudia Servillo*  
*Prof. Stefano Simonazzi*

e|DOCTA è un marchio registrato di

## **I** Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16  
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



*Informazioni commerciali:* [info@e-docta.it](mailto:info@e-docta.it)  
*Ufficio Abbonamenti:* [abbonamenti@e-docta.it](mailto:abbonamenti@e-docta.it)  
*Autori e Redazione:* [redazione@e-docta.it](mailto:redazione@e-docta.it)  
**[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)**

**SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE**  
Naitec s.r.l.  
Legislazione Tecnica - Servizi IT

### **Copyright - Diritti d'Autore**

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.  
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

### **Disclaimer**

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



## LE AREE TEMATICHE

  
APPALTI E  
CONTRATTI PUBBLICI

  
SICUREZZA SUL LAVORO  
E AMBIENTE

  
EDILIZIA  
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su  
[www.e-docta.it](http://www.e-docta.it)



---

Gli e-book di **e|DOCTA**<sup>®</sup>

# Attività edilizia libera

*A cura di:*

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

*Consulenza specialistica:*

- Arch. Luigi Todde
- Prof. Ing. Monica Pasca

## INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

24/09/2024

**AVVERTENZA:**

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

# SOMMARIO

## SCHEDE OPERATIVE

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA SENZA ONERI DI COMUNICAZIONE*

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE*

#### Premessa

1. Interventi edilizi liberi con comunicazione "asseverata" al Comune
  - 1.1. Interventi pertinenziali "minori"
    - 1.1.1. *Parcheggi*
    - 1.1.2. *Muri perimetrali e recinzioni*
  - 1.2. Passi carrabili
  - 1.3. Tettoie
  - 1.4. Manufatti leggeri realizzati per esigenze temporanee
2. Redazione della C.I.L.A. - Modello
  - 2.1. La C.I.L.A.S. (C.I.L.A. Superbonus)
3. Inesattezza delle asseverazioni - Mancato invio della C.I.L.A.
4. Interventi edilizi liberi previa comunicazione semplice al Comune
5. Schema di sintesi
6. Necessità dell'acquisizione di atti di assenso di altre Amministrazioni
7. Obbligatorietà della Modulistica
8. Interventi soggetti a C.I.L.A e tutela dei terzi

## CASI E QUESTIONI

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - CASI E QUESTIONI*

1. Box per cani - Titolo abilitativo edilizio
2. C.I.L.A. falsa o inesatta - Sanzioni
3. C.I.L.A. e dichiarazione di assenza di situazioni di dipendenza
4. Gazebo - Titolo abilitativo edilizio
5. Sostituzione delle tegole di un tetto di montagna - Titolo abilitativo edilizio
6. Nuovo bagno - Titolo abilitativo edilizio
7. Rifacimento della condotta di scarico delle acque bianche - Titolo abilitativo edilizio
8. Opere leggere di carattere stagionale ricorrente - Titolo abilitativo edilizio
9. Rifacimento del lastricato - Titolo abilitativo edilizio
10. Rifacimento della facciata con nuovi massetti e ferri - Titolo abilitativo edilizio
11. Rifacimento di copertura dell'androne dell'edificio - Titolo abilitativo edilizio
12. Rifacimento e modifica di impianto elettrico - Titolo abilitativo edilizio
13. Rifacimento e modifica dell'impianto fognario - Titolo abilitativo edilizio
14. Tinteggiatura della facciata - Titolo abilitativo edilizio
15. Demolizione di fabbricato - Titolo abilitativo edilizio
16. Trasformazione di finestra in vano-porta - Titolo abilitativo edilizio
17. Accorpamento di due unità immobiliari - Titolo abilitativo edilizio
18. Frazionamento di un appartamento in zona agricola - Titolo abilitativo edilizio

## NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380
- D.L. 29/05/2024, n. 69

- D. Min. Infrastrutture e Trasp. 02/03/2018
- D.L. 16/07/2020, n. 76
- D.L. 31/05/2021, n. 77
- D.L. 19/05/2020, n. 34
- Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU
- Acc. Conf. Unificata 04/08/2021, n. 88/CU
- D. Leg.vo 25/11/2016, n. 222
- D.L. 22/04/2021, n. 52

## GIURISPRUDENZA

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA SENZA ONERI DI COMUNICAZIONE*

- Sent. C. Cass. pen. 29/05/2020, n. 16461
- Sent. TAR. Campania Salerno 19/05/2020, n. 543
- Sent. T.A.R. Lazio Roma 30/03/2020, n. 3722
- Sent. TAR. Puglia Lecce 27/02/2020, n. 257
- Sent. TAR. Lazio Roma 28/11/2018, n. 11553
- Sent. TAR. Lombardia Milano 06/09/2018, n. 2049
- Sent. TAR. Veneto 27/11/2017, n. 1056
- Sent. TAR. Campania Napoli 25/05/2017, n. 2803
- Sent. TAR. Campania Salerno 23/03/2015, n. 641
- Sent. C. Cass. pen. 02/02/2012, n. 4435

### *ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE*

#### Premessa

- Sent. TAR. Veneto 17/09/2021, n. 1101
- Sent. TAR. Campania Napoli 26/01/2021, n. 552
- Sent. Breve TAR. Lazio Roma 23/11/2020, n. 12304

#### 1. Interventi edilizi liberi con comunicazione "asseverata" al Comune

- Sent. T.A.R. Lazio Roma 19/04/2022, n. 4635
- Sent. Breve TAR. Campania Salerno 12/07/2021, n. 1704
- Sent. TAR. Campania Salerno 24/03/2021, n. 746
- Sent. TAR. Lombardia Brescia 07/01/2021, n. 29
- Sent. TAR. Lazio Roma 28/10/2020, n. 11025
- Sent. TAR. Calabria Catanzaro 26/11/2019, n. 1971
- Sent. TAR. Lombardia Milano 06/09/2018, n. 2049
- Sent. C. Stato 18/11/2016, n. 4822
- Sent. TAR. Toscana 10/11/2016, n. 1625
- Sent. C. Stato 14/10/2016, n. 4267
- Sent. Corte Cost. 29/12/1995, n. 529

#### 1.1. Interventi pertinenziali "minori"

- Sent. C. Stato 11/01/2023, n. 331
- Sent. C. Stato 23/09/2021, n. 6438
- Sent. C. Stato 24/03/2021, n. 2493
- Sent. TAR. Campania Salerno 19/02/2021, n. 454
- Sent. C. Stato 07/01/2021, n. 187
- Sent. C. Cass. pen. 07/05/2019, n. 19196
- Sent. C. Cass. pen. 07/12/2018, n. 54692
- Sent. C. Stato 10/11/2017, n. 5180
- Sent. C. Cass. pen. 28/05/2010, n. 20349
- Sent. C. Cass. pen. 07/02/2008, n. 6109
- Sent. C. Cass. pen. 18/07/2007, n. 28504
- Sent. C. Cass. pen. 06/10/2006, n. 33657
- Sent. C. Cass. pen. 09/01/2003, n. 239
- Sent. C. Cass. pen. 25/11/1997, n. 10709
- Sent. C. Cass. pen. 04/08/1995, n. 2533

#### 1.1.1. Parcheggi

- Sent. C. Cass. pen. 19/01/2012, n. 2191
- Sent. C. Cass. pen. 16/11/2011, n. 45068
- Sent. C. Cass. pen. 11/07/2008, n. 28840

#### 1.1.2. Muri perimetrali e recinzioni

- Sent. C. Stato 13/04/2021, n. 3005

- Sent. TAR. Calabria Catanzaro 13/01/2021, n. 28
  - Sent. TAR. Valle D'Aosta 11/06/2020, n. 16
  - Sent. C. Stato 09/01/2020, n. 212
  - Sent. C. Cass. pen. 18/07/2019, n. 31617
  - Sent. TAR. Campania Salerno 23/03/2015, n. 641
  - Sent. TAR. Lombardia Brescia 02/07/2012, n. 1265
  - Sent. TAR. Sicilia Palermo 06/04/2012, n. 742
  - Sent. C. Stato 18/08/2010, n. 5832
  - Sent. TAR. Liguria 31/12/2009, n. 4131
  - Sent. C. Stato 13/06/2008, n. 2954
  - Sent. TAR. Lombardia Brescia 05/12/2006, n. 1545
  - Sent. TAR. Marche 03/02/2004, n. 58
  - Sent. C. Cass. pen. 12/05/1997, n. 4392
- 1.4. Manufatti leggeri realizzati per esigenze temporanee
- Sent. C. Cass. pen. 07/03/2022, n. 8090
  - Sent. C. Stato 09/05/2018, n. 2774
  - Sent. TAR. Marche 02/11/2016, n. 608
  - Sent. Corte Cost. 24/07/2015, n. 189
  - Sent. C. Cass. pen. 26/09/2011, n. 34763
  - Sent. C. Cass. pen. 13/06/2011, n. 23645
  - Sent. Corte Cost. 22/07/2010, n. 278
  - Sent. C. Cass. pen. 28/04/2010, n. 16492
  - Sent. C. Cass. pen. 27/05/2009, n. 22054
  - Sent. C. Cass. pen. 11/09/2006, n. 29871
  - Sent. C. Cass. pen. 13/06/2006, n. 20189
  - Sent. C. Cass. pen. 19/04/2006, n. 13705
  - Sent. C. Cass. pen. 27/09/2004, n. 37992
  - Sent. C. Cass. pen. 12/03/2004, n. 11880
  - Sent. C. Cass. pen. 10/06/2003, n. 24898
  - Sent. C. Cass. pen. 26/03/1999, n. 4002
  - Sent. C. Cass. pen. 09/12/1998, n. 12890
8. Interventi soggetti a C.I.L.A e tutela dei terzi
- Sent. TAR. Veneto 17/09/2021, n. 1101
  - Sent. C. Stato 23/04/2021, n. 3275
  - Sent. TAR. Sicilia Catania 16/07/2018, n. 1497

## RIFERIMENTI REGIONALI

- Titoli abilitativi
- Variazioni essenziali
- Titoli abilitativi - Modulistica unica regionale per l'edilizia

## FORMULARIO

- Comunicazione di inizio lavori asseverata - CILA
- Comunicazione di inizio lavori - CIL
- Asseverazione della conformità del progetto alla normativa e agli strumenti urbanistici
- Denuncia di irregolarità da parte di terzi
- CILA Superbonus

## SCHEDE OPERATIVE

### ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA SENZA ONERI DI COMUNICAZIONE

*Avvertenza - Dove non diversamente indicato, i riferimenti normativi riguardano disposizioni del Testo Unico in materia di edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

Possono essere liberamente effettuati senza alcun onere di comunicazione alla P.A., i seguenti interventi (artt. 3 e 6, comma 1, come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b), D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, dall'art. 10, D.L. 16 luglio 2020, n. 76, conv. dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 e dai provvedimenti successivi).

1. Interventi non qualificabili come "edilizi" tra cui in particolare:

- a) opere di arredo interne agli edifici ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici <sup>N5</sup>;
- b) manufatti leggeri non ancorati al suolo, del tutto inadatti a soddisfare esigenze abitative senza trasformazione permanente di suolo ineditato. Così, ad esempio, la Corte di cassazione ha affermato che non può considerarsi "costruzione" una baracca in legno avente superficie di un metro quadrato e altezza modesta, incompatibile con finalità abitative anche solo temporanee e non ancorata stabilmente al suolo (Cass., sez. III pen., 2 febbraio 2012, n. 4435);
- c) movimenti di terra insignificanti sotto il profilo urbanistico, che non trasformino il suolo ineditato.

<sup>N1</sup>

2. I seguenti interventi edilizi:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, per tali intendendosi gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. Usuali interventi di manutenzione ordinaria <sup>N2</sup> sono la realizzazione di rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori, il rifacimento delle pavimentazioni esterne e dei manti di copertura senza che si apportino modifiche ai materiali, la sostituzione delle tegole e delle altre parti accessorie deteriorate a causa dello smaltimento delle acque ed il rinnovo delle impermeabilizzazioni, la riparazione di balconi e terrazze e le relative pavimentazioni, la riparazione delle recinzioni, la sostituzione di elementi di impianti tecnologici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia d'infisso. La manutenzione ordinaria è incompatibile con la realizzazione di nuovi e consistenti manufatti: vero è che gli elementi da rinnovare, integrare e mantenere in efficienza possono anche risultare diversi da quelli oggetto di intervento, ma va rispettato il limite che il nuovo elemento non risulti né tipologicamente né funzionalmente diverso dal precedente, non potendosi dare origine ad un *quid novi* (T.A.R. Campania-Salerno, sez. I, 23 marzo 2015, n. 641);
- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio <sup>N3</sup>;
- gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA su balconi, logge e porticati - vedi infra i dettagli (lett. *b-bis*) del comma 1 dell'art. 6, inserita dall'art. 33-*quater* del D.L. 9 agosto 2022, n. 115, conv. dalla L. n. 142 del 2022 e modificata dall'art. 1 del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, conv. dalla L. n. 105 del 2024) <sup>N12</sup>;
- opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera <sup>N13</sup> (lett. *b-ter*) del comma 1 dell'art. 6, inserita dal D.L. n. 69 del 2024);
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico (es. carotaggi), ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari <sup>N10</sup>;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni <sup>N7</sup>, 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 <sup>N4</sup>;