



Città di Fondi

PROVINCIA DI LATINA



SETTORE IV

Alla P.O.

Ai dipendenti del Settore IV – Urbanistica

e p.c. Al Comando di Polizia Municipale

Al Sindaco

Al Segretario Generale

All'Assessore all'Urbanistica

LORO SEDI

DIRETTIVA n. 4/2020

OGGETTO: Indicazioni operative relativa al DM 2 marzo 2018 - interventi in edilizia libera.

Con la presente si ritiene opportuno diramare la presente direttiva.

Molto spesso, quando occorre realizzare interventi edili “non pesanti”, sorgono dubbi – ai cittadini ma anche ai tecnici più esperti – sul fatto se sia necessario o meno ottenere un titolo abilitativo o quanto meno procedere a una comunicazione al comune. Con riferimento a tali interventi la Conferenza unificata Stato-Regioni ha siglato l'accordo sul glossario unico con l'esatta definizione degli interventi che non richiedono titolo abilitativo. Da tale accordo è scaturito il DM 2 marzo 2018.

Un intervento in edilizia libera è un intervento che non prevede la necessità di alcun titolo abilitativo e non richiede, quindi, permesso di costruire, SCIA o CILA. Il dpr 380/2001 (testo unico edilizia) definisce all'art. 6 le diverse categorie di interventi realizzabili in edilizia libera. In particolare, fatte salve alcune eccezioni, possono essere senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria
2. gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
3. 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;
4. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
5. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
6. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
7. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni contenute entro l'indice di permeabilità, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
8. i pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici fuori della zona A) di cui al dm 1444/68;

9. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Sono considerati interventi in edilizia libera, ma necessitano di una comunicazione di avvio lavori al comune, anche 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 90 giorni.

Il glossario per l'edilizia libera approvato con DM 2 marzo 2018 specifica, per ogni categoria prevista dall'art. 6 del dpr 380/2001, quali opere ed elementi che possono realizzarsi. Tali opere sono così sintetizzate e definite:

Interventi di manutenzione ordinaria

Le opere e gli elementi che rientrano nella manutenzione ordinaria sono i seguenti:

1. Manutenzione riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.) di:
 - o pavimentazione esterna
 - o pavimentazione interna
2. Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate) di:
 - o intonaco interno
 - o intonaco esterno
3. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - o elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)
4. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - o opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali)
 - o impianto di scarico
5. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - o rivestimento interno
 - o rivestimento esterno
6. Riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - o serramento e infisso interno
 - o serramento e infisso esterno
7. Installazione, comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
 - o inferriata
 - o altri sistemi anti intrusione
8. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate) di:
 - o elemento di rifinitura delle scale
9. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)
 - o scala retrattile e di arredo
10. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di:
 - o parapetto e ringhiera
11. Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti) del:
 - o manto di copertura

12. Riparazione, sostituzione, installazione
 - o controsoffitto non strutturale
 13. Riparazione, rinnovamento
 - o controsoffitto strutturale
 14. Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma di:
 - o comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi
 15. Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma di
 - o ascensore
 - o impianti di sollevamento verticale
 16. Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione e sottoservizi e/o messa a norma di:
 - o rete fognaria e rete dei sottoservizi
 17. Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma
 - o impianto elettrico
 18. Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma di
 - o impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas
 19. Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma di:
 - o impianto igienico e idro-sanitario
 20. Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma di
 - o impianto di illuminazione esterno
 21. Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma di:
 - o impianto di protezione antincendio
 22. Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma
 - o impianto di climatizzazione
 23. Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma di:
 - o impianto di estrazione fumi
 24. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di:
 - o antenna/parabola
 - o altri sistemi di ricezione e trasmissione
 25. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
 - o punto di ricarica per veicoli elettrici
- Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW**
26. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
 - o pompa di calore aria-aria
 27. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di
 - o deposito di gas di petrolio liquefatti

Eliminazione delle barriere architettoniche

28. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante di:
- ascensore, montacarichi
29. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma di:
- servoscala e assimilabili
30. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- rampa
31. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario
32. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- dispositivi sensoriali

Attività di ricerca nel sottosuolo

33. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie

Movimenti di terra

34. Manutenzione, gestione e livellamento di:
- terreno agricolo e pastorale
35. Manutenzione e gestione di:
- vegetazione spontanea
36. Manutenzione e gestione di:
- impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura

Serre mobili stagionali

37. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio

Pavimentazione di aree pertinenziali

38. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:
- intercapedine
39. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:
- locale tombato
40. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:
- pavimentazione esterna, comprese le opere correlate, quali guaine e sottofondi
41. Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di:
- vasca di raccolta delle acque

Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici

42. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:
- pannello solare
 - pannello fotovoltaico

- generatore microeolico

Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza mobili stagionali

43. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- opera per arredo da giardino e assimilate; es.:
 - barbecue in muratura
 - fontana
 - muretto
 - scultura
 - fioriera
 - panca
 - ecc.

44. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo

45. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione

46. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo

47. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione

48. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo

49. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette

50. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di:

- tenda
- tenda a pergola
- pergotenda
- copertura leggera di arredo

51. Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento

- elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare

Manufatti leggeri in strutture ricettive

52. Installazione, riparazione e rimozione

- manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto:
 - roulotte
 - campers
 - case mobili
 - imbarcazioni e assimilati

Opere contingenti temporanee

53. Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:
 - gazebo
54. Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:
 - stand fieristico
55. Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:
 - servizi igienici mobili
56. Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:
 - tensostrutture, pressostrutture e assimilabili
57. Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:
 - elementi espositivi vari
58. Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione di:
 - aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente

Detto ciò occorre aggiungere, precisando ulteriormente, che le opere "liberalizzate" vanno realizzate comunque nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, qualora più restrittive, e di tutte le normative sull'attività edilizia applicabili:

- norme antisismiche
- norme di sicurezza
- norme antincendio
- norme igienico-sanitarie
- norme sull'efficienza energetica
- norme di tutela dal rischio idrogeologico
- disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio

Inoltre, va evidenziato, che l'elenco delle opere e degli elementi oggetto di intervento non è esaustivo, però analizzando attentamente gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria è possibile precisare che sono inclusi tutti gli interventi di sostituzione, rinnovamento e riparazione di vari oggetti (infissi, pavimenti, intonaco, ascensore, ecc.) e dei vari impianti (elettrico, idrico, gas, illuminazione, estrazione fumi, ecc.).

E' inclusa tra gli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione anche di controsoffitti non strutturali, mentre per quelli strutturali sono previsti solo la riparazione e il rinnovamento.

La manutenzione di tutti gli impianti domestici è consentita, ma risulta anche possibile installare ex-novo i seguenti impianti, senza alcun permesso:

- antenna TV – antenna parabolica
- antenne per la ricezione di altri segnali (es. internet banda larga in 4G, Wi-Max, ecc:)
- impianto di climatizzazione (condizionatori d'aria, ecc.) e relative canalizzazioni
- illuminazione esterna
- impianti antincendio

E' possibile installare inferriate e altri sistemi anti-intrusione (barre di protezione, sistemi antifurto, ecc.). In merito alle pompe di calore, è ammessa l'installazione (oltre alla riparazione, sostituzione, rinnovamento e messa a norma) di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

Ascensori e montacarichi di vario genere sono installabili senza titolo, purché non creino nuovi volumi e non alterino la sagoma dell'edificio.

Relativamente alle aree ludiche e all'arredo delle aree di pertinenza, il glossario prevede espressamente la realizzazione di opera per arredo da giardino, come ad esempio:

- barbecue in murature
- fontana
- panchina
- giochi per bambini e relative recinzioni
- ecc.

Espressamente prevista anche la realizzazione di gazebo e pergolati, purché di limitate dimensioni e non stabilmente infissi nel suolo, **fatti salvi gli ancoraggi necessari per il rispetto di altre normative di riferimento tra le quali quella relativa alla sicurezza** (ancoraggi necessari ad esempio per evitare che il vento forte alzi la struttura e la scaraventi violentemente in altro sito con evidenti problematiche di sicurezza per la pubblica e privata incolumità).

Infine, relativamente ai manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto, nessun permesso, salvo norme o indici più restrittive previste dal vigente PRG, sarà richiesto per:

- roulotte
- campers
- case mobili
- imbarcazioni
- assimilati

Tutto quanto sopra premesso ed in attuazione del presente atto si invitano i tecnici istruttori ad informare i tecnici esterni ed i cittadini sulle semplificazioni introdotte dal citato decreto.

Al Comando di Polizia Municipale si inoltra la presente direttiva per conoscenza al fine di consentire le necessarie valutazioni delle realizzande opere durante le attività di verifica e controllo dell'attività edilizia con funzioni di PG.

Fondi 21/01/2020

Il Dirigente Settore IV
Arch. Pianese Bonaventura

