

## Titoli edilizi, edilizia libera, manutenzione e serramenti

14 Gennaio 2022



Tutti temi che hanno ripreso vigore e talvolta oggetto di dibattito infuocato con l'arrivo della Legge di Bilancio 2022, dei bonus edilizi versione 2022 e oltre e l'assorbimento del DL n. 157/2021 all'interno della Legge. Un bel quadro dei titoli edilizi e dei tipi di interventi in edilizia realizzato dal sito di **Anfit**

L'edilizia libera, la manutenzione ordinaria e straordinaria, i titoli abilitativi. Tutti temi vagamente noti all'interno del settore serramenti e trattati, in genere, in modo marginale. Essi sono tornati prepotentemente alla ribalta con la [Legge di Bilancio 2022](#) che sta costringendo tutti i serramentisti, come dice un noto esponente del settore, a fare i "geometri". Modo figurato per dire che prima di fare un lavoro occorre cercare di capire assieme al committente come inquadrare "giuridicamente" l'intervento di sostituzione dei serramenti. Soprattutto se il cliente vuole avvalersi del diritto di cessione del credito o dello sconto in fattura.

Questo perché **in questo caso** l'articolo 1, [comma 29](#) della legge di Bilancio, **esclude l'obbligo del visto di conformità per le opere di edilizia libera e per gli interventi di importo complessivo non superiore a 10.000 euro**, eseguiti sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio, fatta eccezione per gli interventi relativi al cosiddetto bonus facciate.

In questo quadro riteniamo opportuno segnalare quanto pubblicato nelle news del sito di **Anfit** sotto il titolo "[Legge di Bilancio, Edilizia Libera, Serramenti, Asseverazioni e Visti](#)". Si tratta di un panorama semplice e chiaro dei diversi interventi in ambito edilizio e delle differenti tipologie di titoli edilizi, che merita l'attenzione generale.

## **Senza titoli l'edilizia libera fin dal 2001**

L'occasione è perfetta per segnalare nuovamente al mondo del serramento e alle Associazione il grave ritardo delle nostre Amministrazioni nel recepire il disposto del **DPR 380/2001 Testo unico dell'edilizia** che introduceva all'articolo 6 il concetto di edilizia libera.

Lo stesso Stato ci ha messo ben 15 anni a riconoscere il Glossario – Edilizia Libera (**ai sensi dell'art 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222**). E quindi, altri due anni per avere **il Decreto del 2 marzo 2018**

"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".

## **L'Agenzia non conosce l'edilizia libera**

Storia tormentata, dunque, che non è finita perché, bontà sua, l'Agenzia delle Entrate non ha mai voluto riconoscere, come sottolinea giustamente **Anfit**, il Glossario dell'edilizia libera. Ora si spera che il prossimo decreto sui prezzi del MITE previsto entro il 9 febbraio possa dire qualcosa di più in merito. E magari obbligare l'Agenzia a riconoscere un diritto dei contribuenti attestato da un decreto.

Peraltro si tratta di un diritto che tocca chi produce e vende serramenti interni ed esterni, porte blindate, inferriate, tende, pergotende, pergole, parapetti... **Tutte opere in edilizia libera che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo**. Il che non significa Farwest. Come dice il decreto del 2018 i lavori di "Riparazione, sostituzione, rinnovamento" di questi componenti vanno eseguiti:

## **Edilizia libera non è Farwest**

“nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004)”.

## **Regola n. 1**

In breve, per quanto paradossale possa sembrare, oggi la regola n. 1 quando si incontra un potenziale cliente è chiedergli non che tipo di serramenti vuole ma di quali titoli edilizi dispone. E se non c’è un geometra o un architetto, occorre informarsi presso gli Uffici tecnici comunali. Il che non è semplicissimo in epoca Covid. Tuttavia, tutti i Comuni hanno una PEC. Come pure tutti i serramenti e i rivenditori di infissi.

a cura di Ennio Braicovich