

Permesso di costruire: cos'è, quando serve e quando decade

di Know How

Il permesso di costruire è l'autorizzazione attraverso la quale il Comune dà al cittadino il nulla osta ad edificare o per eseguire lavori di ristrutturazione edilizia. Vediamo quando serve il permesso di costruire, quando non è necessario e quando decade.

Leggi anche >>> [Edilizia, lavori senza permesso](#)

Permesso di costruire, quando serve?

Il permesso di costruire, come già detto, va richiesto al Comune attraverso un'apposita istanza, alla quale va allegata una documentazione con il progetto conforme agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore.

Il permesso di costruire deve essere necessariamente richiesto per:

- lavori di nuova costruzione;
- lavori di ristrutturazione urbanistica;
- lavori di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche sostanziali e complessive degli edifici oggetto di intervento e che riguardano la volumetria o la destinazione d'uso.

Permesso di costruire, quando non serve?

Ci sono anche molti interventi che non richiedono alcun permesso da parte del Comune: si tratta delle opere edilizie realizzabili in regime di "edilizia libera". Lo stabilisce il [Decreto del 2 marzo 2018](#) del Ministero delle infrastrutture: come si può leggere nell'[Allegato 1 al Decreto](#), contenente un "elenco non esaustivo delle principali opere", sarà possibile eseguire lavori in libertà come:

- riparazione, sostituzione o rifacimento di pavimentazioni, intonaci, rivestimenti, serramenti, inferriate o grondaie;
- riparazione, integrazione, efficientamento o rinnovamento di impianti elettrici, igienici e idro-sanitari, di distribuzione del gas, di climatizzazione, di estrazione fumi e protezione antincendio;
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici e generatori microeolici, di opere per arredo da giardino, di pergolati o gazebo removibili, giochi per bambini e ricoveri per animali domestici;
- manutenzione e gestione di impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati all'uso dell'acqua in agricoltura;
- installazione, riparazione, sostituzione o rinnovamento di serre mobili stagionali.

Permesso di costruire, quando decade?

Il permesso di costruire decade in caso di mancato inizio dei lavori: lo ha stabilito una sentenza del TAR della Toscana ([sentenza n. 352 del 6 marzo 2017](#)). I lavori possono ritenersi "iniziati" quando si verifica la compiuta organizzazione del cantiere, l'innalzamento di elementi portanti, l'elevazione di muri, l'esecuzione di scavi preordinati al gettito delle fondazioni dell'edificio da costruire. Non sono sufficienti i lavori di recinzione e di apposizione del cartello con l'indicazione dei dati del titolo edilizio, dei nominativi dei tecnici e dell'impresa incaricati e della data di inizio lavori.