

Attività edilizia libera

Le opere libere, ovvero le opere per le quali gli interventi possono essere eseguiti senza necessità di titolo abilitativo edilizio sono le seguenti: Ai sensi [dell'art. 6 del Testo Unico dell'Edilizia](#):

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Condizioni di applicabilità

In ogni caso, qualora si tratti di interventi su beni vincolati è necessaria l'**autorizzazione della Soprintendenza**, che si configura come provvedimento in materia di beni culturali e non come provvedimento edilizio ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia.

La definizione degli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 6 comma 1.a) contenuta nel comma 1.a) dell'[Art. 3 \(L\) - Definizioni degli interventi edilizi del Testo unico](#) è la seguente:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", 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 esistenti. Con riferimento al comma 1. dell'art. 6 del Testo unico, al fine della definizione degli interventi di manutenzione ordinaria contenuta nel Piano Regolatore Generale, se ne riporta la descrizione fornita dal [TITOLO I: NORME GENERALI, Art. 4 - Tipi di intervento](#):

1. a) Manutenzione ordinaria Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:
2. Ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonchè la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura.
3. La pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purchè per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti. In particolare dovranno essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra di colori diversi.
4. La riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
5. La sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti.
6. La sostituzione di serramenti interni.
7. La tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni.
8. Posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.
9. Realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture.
10. Rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata. Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli

interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, semprechè tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della SLP.

In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

1. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 1. cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 2. cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 3. cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purchè al servizio dell'impianto;
2. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
3. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere;
4. installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
5. passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
6. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonchè canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
7. basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
8. separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;
9. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
10. attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.

Attività edilizia libera

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

d) interventi di manutenzione ordinaria;

e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.