

# ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

## **Le norme regionali**

***attività edilizia libera***  
***manutenzione ordinaria***  
***manutenzione straordinaria***

## Attività edilizia libera

---

### **Art. 6 DPR 380/2001 (TU edilizia – precedente stesura)**

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:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato

### *Leggi regionali*

#### ➤ **Emilia-Romagna - Art. 4 L.R. 25-11-2002 n. 31**

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo 1 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

#### ➤ **Friuli-Venezia Giulia - Art. 4, comma 2, lett. d) L.R. 11-11-2009 n. 19**

Attività edilizia libera: l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi

in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

➤ **Friuli-Venezia Giulia - Art. 16 L.R. 11-11-2009 n. 19**

Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di un anno;
- d. opere di bonifica, movimentazione e sistemazione del terreno strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali che non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e che non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro; le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento di tali attività con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;
- e. depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi; i depositi o le esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché connessi alle attività esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze da essi prescritte per tali zone;
- f. opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, nonché tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera;
- g. mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;
- h. opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni,

acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;

- i. realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria e destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue e tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
- j. realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri quadrati rispettivamente di superficie coperta o di superficie utile per unità immobiliare;
- k. realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;
- l. interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo 37, nel rispetto della legge regionale n. 23/2005;
- m. installazione di impianti solari termici o fotovoltaici integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti;
- n. installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unità immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;
- o. realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;
- p. recinzioni, muri di cinta e cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici ad esse equiparati o che non interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico; le recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno;
- q. collocamento, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili; la collocazione di cartelli o di affissi pubblicitari e di segnali indicatori anche se interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico e le relative fasce di rispetto;
- r. strutture ricettive turistiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:

1. conservino i meccanismi di rotazione in funzione;
  2. non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
  3. gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;
- s. appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;
- t. demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
- u. realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell'edificio.

➤ **Liguria - Art. 21 L.R. 6-6-2008 n. 16**

Costituiscono attività edilizia non soggetta a permesso di costruire, né a DIA né a comunicazione purché effettuati nel rispetto delle normative di settore e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni e delle norme dei piani e dei regolamenti attuativi dei Parchi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria come definiti nell'articolo 6;
  - b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) interventi consistenti in opere temporanee per attività di ricerca in sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) installazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture agricole e non costituenti serre;
  - e) installazione di manufatti connessi allo svolgimento dell'attività di cantiere, funzionali alla realizzazione di interventi già assentiti e, come tali, destinati ad essere rimossi ad ultimazione dei lavori nonché, nelle aree destinate a cantieristica navale, l'installazione di manufatti aventi altezza non superiore a 4 metri e superficie coperta non superiore a 50 mq., di durata temporanea e strettamente funzionali all'esercizio dell'attività cantieristica, da rimuovere alla conclusione dell'attività medesima;
- e-bis) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini venatori, denominati "palchi", di cui all'articolo 29, comma 13, della legge regionale 1° luglio 1994, n. 29 (Norme regionali per la protezione della fauna omeoterma e per il prelievo venatorio), riconducibili all'attività agro-silvo-pastorale ;
- e-ter) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini agrosilvo-pastorali e di fruizione dei parchi e delle aree protette, di osservazione faunistica, di ricerca scientifica e per attività ludiche o didattiche, per i quali la Giunta regionale definisce le caratteristiche dei manufatti, con riferimento in particolare alle dimensioni e ai materiali ammessi per le diverse finalità di impiego, avuto riguardo al contesto paesaggistico dei luoghi ;

- f) installazione di manufatti soggetti a concessione amministrativa temporanea di occupazione di suolo pubblico;
- g) l'installazione di impianti di rilevazione anemometrica destinati a soddisfare esigenze temporalmente circoscritte e da rimuovere al termine della campagna di misurazione.

Sono soggetti ad obbligo di comunicazione di avvio dell'attività, da effettuarsi contestualmente all'inizio dei lavori, i seguenti interventi purché non in contrasto con le previsioni della strumentazione urbanistico territoriale e del regolamento edilizio vigenti e/o operanti in salvaguardia e nel rispetto delle normative di settore, fatto salvo il rilascio della prevista autorizzazione per gli immobili sottoposti a vincolo paesistico ambientale ove detti interventi alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici:

a) occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di dimensioni eccedenti quelle di cui al comma 1, lettera e) finalizzate a soddisfare esigenze temporalmente circoscritte e comunque di durata non superiore a due anni;

b) opere temporanee per attività di ricerca in sottosuolo che abbiano carattere geognostico da eseguire in aree interne al centro edificato;

c) opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari semprechè non comportino pregiudizio alla funzionalità degli elementi strutturali portanti interessati, aumento del numero delle unità immobiliari o modifiche della destinazione d'uso delle stesse unità e siano realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza e di prevenzione incendi e di quelle igienico sanitarie, salvaguardando i caratteri architettonici e gli elementi tipologici caratterizzanti l'edilizia storica;

d) interventi di manutenzione straordinaria all'esterno dell'edificio indicati nelle lettere d) e h) dell'articolo 7, comma 2, laddove conformi alle specifiche indicazioni contenute nei regolamenti edilizi, nella disciplina urbanistico-edilizia comunale, ovvero in altri atti comunali. Qualora il Comune non risulti dotato della pertinente disciplina di cui sopra, la comunicazione deve essere corredata da apposita documentazione, anche fotografica, volta a comprovare che la colorazione scelta è conforme alla gamma dei colori prevalenti nel contesto;

e) interventi relativi all'installazione di:

1. pannelli solari termici o impianti fotovoltaici non integrati o aderenti fino a 20 mq.;
2. pannelli solari termici o impianti fotovoltaici di qualsiasi potenza, integrati o aderenti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, purché di superficie non superiore a quella della copertura;
3. generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m. e diametro non superiore a 1 m.. Con deliberazione della Giunta regionale possono essere individuati linee guida e criteri per la realizzazione degli impianti ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c), della L.R. n. 22/2007.

I parametri ed i requisiti indicati ai punti 1), 2) e 3) possono essere successivamente modificati con deliberazione della Giunta regionale in adeguamento alle disposizioni nazionali.

f) interventi relativi ad infrastrutture per impianti di teleradiocomunicazione di cui all'articolo 27, comma 9, ed interventi relativi a impianti di distribuzione di rete fissa a basso impatto visivo e ambientale consistenti in attraversamenti aerei di cavi di giunzione ed installazione di armadietti per terminazioni di rete;

g) opere relative a linee ed impianti elettrici per il trasporto, la trasformazione e la distribuzione di energia elettrica di cui all'articolo 28, comma 16;

h) l'installazione di manufatti, su aree private, diversi dalle strutture di cantiere, di qualunque genere e destinazione non infissi stabilmente al suolo e finalizzati a soddisfare dimostrate esigenze temporalmente circoscritte e la cui durata non sia superiore a sei mesi.

Per gli interventi di cui al comma 2, lettera c), la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che specifichi le opere da compiersi e asseveri il rispetto delle norme urbanistiche, di quelle di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Alla comunicazione deve essere allegata la documentazione di cui all'articolo 3, comma 8, del d.lgs. 494/1996, come modificato dall'articolo 20, comma 2, del decreto legislativo 6 ottobre 2004, n. 251 (Disposizioni correttive del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276, in materia di occupazione e mercato del lavoro). In assenza di tale documentazione la comunicazione è priva di effetti.

Per gli interventi di cui al comma 2, lettera d), la disciplina relativa alla comunicazione è demandata al regolamento edilizio.

Per gli interventi di cui al comma 2, lettera e), la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato e da una rappresentazione grafica che illustri le caratteristiche dell'impianto ed asseveri il rispetto delle norme di sicurezza e delle verifiche tecniche del caso (strutturali, statiche etc.).

Nelle zone e sugli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, l'installazione degli impianti di cui al comma 2 lettera e) è soggetta all'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'articolo 159 del decreto medesimo qualora l'intervento interessi immobili vincolati come beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 136 del ridetto decreto nonché immobili vincolati ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto ricadenti in aree ricomprese nel regime di Conservazione dell'assetto insediativo del PTCP (6). Negli altri casi non è richiesta l'autorizzazione paesistico-ambientale qualora l'intervento non alteri l'aspetto esteriore degli edifici in quanto realizzato con le tipologie e le modalità costruttive definite da apposita intesa fra la Regione e la Soprintendenza Regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, da formalizzare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Tale intesa è preordinata altresì a fornire direttive per l'installazione di tali impianti anche su edifici di pregio, non ricadenti in zone vincolate, quali manufatti testimonianza di architettura rurale e/o edifici ricadenti in centri storici non vincolati. Tale installazione è in ogni caso soggetta all'autorizzazione di cui all'articolo 21 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche laddove l'intervento riguardi immobili vincolati ai sensi della Parte II del medesimo decreto.

Le disposizioni di cui al comma 2 lettera e) sostituiscono le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 4, lettere a) e b) della legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia). Le disposizioni di cui al comma 5 sostituiscono le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 5 della L.R. n. 22/2007.

Le disposizioni di cui al comma 6 sostituiscono le disposizioni di cui all'articolo 12, comma 6 della L.R. n. 22/2007 relativamente agli interventi da realizzarsi in zone vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni.

➤ **Lombardia - Art. 33 L.R. 11-3-2005 n. 12**

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

➤ **Sardegna - Art. 10 L.R. 23-10-2009 n. 4**

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
- c) 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;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;



- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
- j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

➤ **Toscana - Art. 80 L.R. 3-1-2005 n. 1**

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 17, della L.R. n. 39/2005, i seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, salvo che il titolo sia previsto dalla disciplina urbanistico edilizia comunale, e fermo restando il rispetto delle disposizioni dei regolamenti edilizi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dall'articolo 79, comma 2, lettera a) (recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale);
- b) 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;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

➤ **Umbria - Art. 7 L.R. 18-2-2004 n. 1**

I seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) eliminazione di barriere architettoniche che non interessi gli immobili compresi negli elenchi di cui al titolo primo del D.Lgs. n. 490/1999, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici, e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;
- d) opere pertinenziali degli edifici, relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate come interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), numero 6), purché disciplinate dai regolamenti edilizi comunali;
- e) opere all'interno delle unità immobiliari, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g);
- f) interventi di cui all'articolo 33, comma 6.

Gli interventi di cui al comma 1, lettera f) sono soggetti a comunicazione al comune da parte dell'interessato, unitamente a una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che specifichi le opere da compiersi e asseveri il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, nonché il rispetto delle norme in materia di standard urbanistici.

Debbono essere comunque rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta comunque denominati e in particolare le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 490/1999, nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari.

Il direttore dei lavori, se previsto, o l'interessato può autocertificare gli interventi di cui al presente articolo, ai fini della comunicazione a terzi dei lavori eseguiti.

#### ➤ **Provincia Aut. Trento – Art. 97 LP 4-03-2008 n.1**

Le attività comportanti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio possono essere iniziate e proseguite, nel rispetto degli strumenti di pianificazione territoriale, solo sulla base della concessione o a seguito della presentazione di una denuncia d'inizio di attività in base a questa legge. Non sono subordinate a concessione o a preventiva presentazione di denuncia d'inizio di attività:

- a) le opere di manutenzione ordinaria previste dall'articolo 99, comma 1, lettera a);
- a-bis) le opere di manutenzione straordinaria previste dall'articolo 99, comma 1, lettera b). Resta fermo l'obbligo di richiedere il titolo edilizio per gli interventi che interessano le parti esterne dell'edificio in assenza di manuali tipologici, piani colore ed altre disposizioni puntuali degli strumenti di pianificazione territoriale concernenti l'uso dei materiali e le tipologie edilizie; resta altresì fermo l'obbligo del titolo edilizio per interventi che interessano elementi strutturali dell'edificio ;
- a-ter) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di nuovi volumi esterni all'edificio o comunque la modificazione della sagoma dell'edificio ;
- a-quater) le opere di pavimentazione, di finitura degli spazi esterni e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici ;

- b) gli appostamenti di caccia disciplinati dalle disposizioni provinciali vigenti in materia di protezione della fauna selvatica e esercizio della caccia, con esclusione degli appostamenti fissi realizzati in muratura o altro materiale diverso dal legno;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo a carattere geognostico;
- d) le opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con il normale esercizio dell'attività agricola, come precisate dal regolamento di attuazione, con esclusione degli interventi che comportano la trasformazione di un'area originariamente boscata, nonché i tunnel temporanei utilizzati per le colture intensive ortoflorofrutticole o per la moltiplicazione di piante, ai sensi dell'articolo 98, comma 3;
- e) l'attività mineraria di estrazione e scarica nell'ambito dell'area di concessione mineraria;
- f) gli interventi pubblici disciplinati dagli articoli 108, 109, 110 e 111;
- g) l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici e dei relativi impianti quali pertinenze di edifici, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dal regolamento di attuazione;
- h) l'installazione di depositi interrati di gas di petrolio liquefatto di pertinenza di edifici, entro i limiti dimensionali stabiliti dal regolamento di attuazione;
- i) gli allestimenti mobili di cui alla legge provinciale 13 dicembre 1990, n. 33 (Disciplina della ricezione turistica all'aperto e modifiche a disposizioni provinciali in materia di impatto ambientale, zone svantaggiate, esercizi alberghieri, campionati mondiali di sci nordico e attività idrotermali), nel rispetto delle condizioni previste dalla legge medesima e dalle relative norme regolamentari;
- j) le opere precarie di cui al comma 2;

Per realizzare gli interventi previsti nel comma 1 resta fermo il rispetto, se richiesto, delle norme vigenti antisismiche, in materia di sicurezza, in materia di lavoro e regolarità contributiva, igienico-sanitarie, di efficienza energetica nonché delle disposizioni, indirizzi e criteri in materia di tutela del paesaggio e della qualità architettonica. L'inizio dei lavori relativo agli interventi previsti nel comma 1, lettere a-bis) e g), è subordinato alla preventiva comunicazione al comune, anche per via telematica. Per gli interventi previsti nel comma 1, lettera a-bis), nella comunicazione è indicata l'impresa a cui si intendono affidare i lavori. In caso di violazione del comma 1 e di questo comma le opere si considerano realizzate in assenza di titolo edilizio. La sola omissione della comunicazione al comune, ove richiesta, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al comma 3-bis .

Le opere precarie facilmente rimovibili e destinate a soddisfare esigenze improrogabili e temporanee sono soggette a preventiva comunicazione al comune secondo le modalità stabilite dal regolamento di attuazione. In relazione all'entità e alla durata degli interventi, il comune può subordinare la loro realizzazione alla presentazione di idonee garanzie, anche di carattere finanziario, ai fini del rispetto dei termini e delle modalità di rimessa in pristino dei luoghi. In caso di violazione delle disposizioni di cui a questo comma le opere si considerano realizzate in assenza o difformità dal titolo edilizio. Gli adempimenti previsti da questo comma non si applicano con riferimento ai manufatti accessori ai cantieri relativi a progetti di intervento per i quali sia stato acquisito il titolo abilitativo edilizio.

L'installazione d'impianti fissi di telecomunicazione con potenza massima al connettore d'antenna non superiore a 5 watt non è soggetta a denuncia d'inizio di attività, né ai provvedimenti permissivi previsti dall'articolo 101, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 100, comma 1, lettera c). Questi impianti sono considerati opere d'infrastrutturazione del territorio ai sensi delle norme vigenti e possono essere installati senza necessità di specifiche previsioni o di adeguamenti degli strumenti urbanistici subordinati al piano urbanistico provinciale. Tali impianti sono soggetti esclusivamente all'osservanza dei limiti e dei valori stabiliti dalla normativa statale in materia di campi elettromagnetici e devono essere segnalati all'agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente e ai comuni territorialmente interessati entro sessanta giorni dalla loro installazione.

La sola omissione della comunicazione al comune nei casi richiesti dal comma 1 e della segnalazione all'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente e ai comuni ai sensi del comma 3, purché gli interventi risultino realizzati nel rispetto delle altre condizioni richieste da questa legge e dalle relative disposizioni attuative, comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da versare al comune competente pari a 500 euro .

Per la coltivazione delle cave e torbiere restano ferme le disposizioni provinciali in materia.

# Manutenzione ordinaria

---

## **Art. 3, comma 1, lett. a) DPR 380/2001 (TU edilizia)**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli 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

## **Leggi Regionali**

### ➤ **Abruzzo - Art. 30 L.R. 12-4-1983 n. 18**

Manutenzione ordinaria: riparazione, rinnovamento, e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici

### ➤ **Emilia-Romagna - Allegato L.R. 25-11-2002 n. 31**

Sono 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

### ➤ **Friuli-Venezia Giulia - Art. 4, comma 2, lett. a) L.R. 11-11-2009 n. 19**

Ai fini della presente legge gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato o sul patrimonio edilizio esistente che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

- *manutenzione ordinaria*

consistenti in:

1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non

comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;

2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;

3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore.

➤ **Liguria - Art. 6 L.R. 6-6-2008 n. 16**

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

*All'interno degli edifici:*

- a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare.

*All'esterno degli edifici:*

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atrii condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
- h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
- j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
- k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
- l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
- m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
- n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
- c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

➤ **Lombardia - Art. 27 L.R. 11-3-2005 n. 12**

Interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

➤ **Toscana - Art. 79, comma 2, lett. a) L.R. 3-1-2005 n. 1**

Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:

- a) fermo restando quanto previsto dall'articolo 17 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia), gli interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale.

➤ **Umbria - Art. 3 L.R. 18-2-2004 n. 1**

Ai fini della presente legge si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti.

➤ **Provincia Aut. Trento – Art. 99, comma 1, lett. a) LP 4-03-2008 n.1**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



## *Giurisprudenza – Tipologie interventi*

- La sostituzione o il rinnovamento di serramenti e quindi di infissi, serranda, finestre e abbaini, rientra nel concetto di finiture di edifici, come tale configurabile in termini di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 lett. a) del Dpr 380/2001 e cioè di attività libera e non soggetta a denuncia di inizio attività e ciò sia che vengano impiegati gli stessi materiali componenti sia che la sostituzione o il rinnovamento venga effettuata con materiali diversi, purché non vengano rinnovate o sostituite parti strutturali dell'edificio e purché l'eventuale interessamento di parti murarie dell'immobile resti strettamente confinato a quei minimali interventi di piccola muratura strumentali e occorrenti alla sostituzione o al rinnovamento del serramento (Tar Piemonte n. 620 del 2/03/2009);
- Tra gli interventi di manutenzione ordinaria possono farsi rientrare solo quelli di modesta entità, che hanno per oggetto le finiture degli edifici e non quelli che hanno ad oggetto anche parti, porzioni o elementi strutturali di un edificio o di un manufatto (TAR Trentino, 28.2.08, n. 57). Infatti, laddove è accertata la realizzazione di nuova volumetria è sempre necessario il rilascio di concessione edilizia (o di permesso di costruire) e non è possibile riscontrare ordinaria o straordinaria manutenzione a fronte di suddetto aumento di volumetria (T.A.R. Piemonte Torino Sez. I Sent., 13 giugno 2008, n. 1368);
- Gli interventi di manutenzione ordinaria sono solo quelli di modesta entità, che hanno per oggetto le finiture degli edifici (Trentino-Alto Adige Trento Sent., 28-02-2008, n. 57);
- La sostituzione del manto di copertura del tetto rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie (Cassazione Penale, sez III, 19-12-2005, n. 2935).

# Manutenzione straordinaria

---

## **Art. 3, comma 1, lett. b) DPR 380/2001 (TU edilizia)**

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, Lett. b) del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) sono “interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”.

## *Leggi Regionali*

### ➤ **Abruzzo - Art. 30 L.R. 12-4-1983 n. 18**

Manutenzione straordinaria: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali, architravi, solai, coperture, senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.) purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno.

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario.

### ➤ **Emilia-Romagna - Allegato L.R. 25-11-2002 n. 31**

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

➤ **Friuli-Venezia Giulia - Art. 4, comma 2, lett. b) L.R. 11-11-2009 n. 19**

Manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti.

➤ **Liguria - Art. 7 L.R. 6-6-2008 n. 16**

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
- d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
- e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
- f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5;
- g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
- h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

**3.** Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento

delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti

➤ **Lombardia - Art. 27 L.R. 11-3-2005 n. 12**

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

➤ **Toscana - Art. 79, comma 2, L.R. 3-1-2005 n. 1**

Interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

➤ **Umbria - Art. 3 L.R. 18-2-2004 n. 1**

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti.

➤ **Provincia Aut. Trento – Art. 99, comma 1, lett. b) LP 4-03-2008 n.1**

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare o sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche con funzioni strutturali, e per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

## *Giurisprudenza - Tipologie interventi*

- Lavori diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di edifici senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza mutare la destinazione d'uso (Tar Campania, sez VII, 20-11-2007, n. 14437);
- Lavori relativi alla sostituzione o conservazione di elementi (anche strutturali) di edifici preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi che abbiano però carattere accessorio (Tar Campania , Sez IV, 28-11-2008, n. 20564);
- Opere di demolizione e rifacimento dei solai; utilizzazione del piano interrato sotto il vano scala per l'installazione della centrale idrica; demolizione della copertura a tetto e sua ricostruzione con solaio in laterocemento e manto di tegole, modifica alla ripartizione interna degli appartamenti, rifacimento di intonaci e il ripristino degli infissi. (T.A.R. Pescara, 07-09-2004, n. 799);
- Spostamento di tramezzi interni, rinnovo di pavimenti, creazione di nuovi servizi igienici, costruzione di scale interne che non abbiano portato aumento di volumi e mutamento della destinazione d'uso(Cons. Stato Sez. V, 23-01-1984, n. 64);
- Nuovi intonaci, rivestimenti maiolicati ed infissi, spostamento di tramezzi e costruzioni di ripostigli soppalcati non alteranti né i volumi, né la superficie utile o la destinazione d'uso delle unità immobiliari (Cons. Stato Sez. V, 21-05-1984, n. 377);
- Demolizione e ricostruzione di pareti divisorie, la ricostruzione dei pavimenti con rinforzo delle solette, la formazione di servizi igienici, la sostituzione di infissi, l'eliminazione di scale preesistenti e la realizzazione di nuovi vani scala (Cons. Stato Sez. V, 05-07-1983, n. 307);
- Sostituzione di infissi con materiali diversi da quelli preesistenti (Tar Lombardia, Sez II, 07-10-1987 n. 347).