

A) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Opere edilizie esterne

- a) *pulitura e tinteggiatura o altro trattamento superficiale delle facciate, compreso aerosabbiatura;*
- b) *riparazione e rifacimento di intonaci, rivestimenti, scossaline e paramenti esterni anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche preesistenti e a condizione che l'intervento sia uniforme per l'intera unità edilizia;*
- c) *revisione e sostituzione di elementi ammalorati del manto di copertura e dell'orditura secondaria (listelli) del tetto purché non siano modificate la sagoma, le pendenze, i materiali e le caratteristiche della copertura;*
- d) *sostituzione e riparazione di grondaie, pluviali, canne fumarie senza modifica dei materiali, delle tinte e delle caratteristiche costruttive originali;*
- e) *risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione esterni già esistenti;*
- f) *collocazione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione, che non comportano opere murarie;*
- g) *riparazione, sostituzione di pavimenti esterni senza modifica dei materiali e delle caratteristiche costruttive originali;*
- h) *riparazione, sostituzione di pensiline e tettoie esterne, regolarmente realizzate, senza modifica dei materiali delle dimensioni e delle caratteristiche costruttive originali;*
- i) *pulitura, tinteggiatura, riparazione, revisione e/o sostituzione di serramenti esterni, infissi, serrande, portoni, cancelli mantenendo le caratteristiche costruttive originali, anche con materiali diversi e con modifica delle tinte purché gli interventi siano uniformi per l'intera unità edilizia;*
- j) *pulitura, tinteggiatura, riparazione revisione e/o sostituzione di vetrine e porte d'ingresso degli esercizi commerciali, terziari o artigianali anche con materiali diversi purché non si intervenga sugli elementi architettonici e strutturali dei prospetti e su dimensioni e forma delle aperture;*
- k) *posa in opera di cancelletti di sicurezza posti all'interno, di tende da sole e applicazioni di zanzariere;*
- l) *realizzazione di piccoli fori per sfiatato;*
- m) *riparazioni o rinforzo di piscine, conservando caratteristiche, materiali, sagoma e colori, preesistenti.*

Opere edilizie all'interno degli edifici

- a) *consolidamento e rifacimento di tramezzi interni in muratura, anche con materiali diversi, senza operare spostamento degli stessi;*
- b) *allargamento o spostamento, lungo la stessa parete, di vani porta all'interno dell'unità immobiliare a condizione che non si intervenga su murature portanti e non si modifichi l'assetto distributivo delle unità immobiliari;*
- c) *pulitura, tinteggiatura, collocazione, riparazione e/o sostituzione di serramenti e infissi interni anche modificando materiali, tinte e caratteristiche costruttive originali;*
- d) *collocazione, riparazione, sostituzione di rivestimenti e pavimenti interni e tinteggiatura di pareti e soffitti anche modificando materiali, tinte e caratteristiche costruttive originali;*
- e) *realizzazione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;*
- f) *installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati in tutti gli ambienti i rapporti aero-illuminanti previsti dai regolamenti vigenti.*

Impianti

- a) *sostituzione di apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici;*
- b) *riparazione e/o sostituzione di impianti esistenti: idrici, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, di sollevamento verticale che non comportano lo spostamento dei locali tecnici esistenti e la costruzione o la destinazione ex novo di altri locali e che non riguardano gli impianti di depurazione né il recapito di liquami;*

- c) installazione di pompe di calore a servizio di edifici esistenti e negli spazi di pertinenza degli stessi;
- d) adeguamento e bonifica di impianti di smaltimento rifiuti al servizio di singoli fabbricati;
- e) allacciamenti a reti di servizio esistenti, anche esterne agli edifici;
- f) nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi, di antenna TV centralizzata o singola, purché in uso degli abitanti del fabbricato;
- g) riparazione, sostituzione o nuova installazione di camino all'interno dell'unità immobiliare;
- h) riparazioni o rifacimento di canne fumarie, regolarmente realizzate, interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti;
- i) adeguamento, bonifica di impianti di smaltimento reflui al servizio di singoli fabbricati;

Zone agricole

Limitatamente alle zone omogenee territoriali "E" di cui al D.L. 02.04.1968, n.1444 ed ai lotti utilizzati a scopo agricolo sono assimilabili ad interventi di manutenzione ordinaria:

- a) la recinzione e la sistemazione di fondi agricoli;
- b) la costruzione di vasche interrato;
- c) la realizzazione di opere di sostegno;
- d) la realizzazione di strade poderali;
- e) il risanamento e sistemazione dei suoli anche con strutture murarie;
- f) la costruzione di serre;
- g) la costruzione di cisterne ed opere connesse interrato;
- h) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) le opere di presa e distribuzione delle acque di irrigazione;

Sono inoltre da considerare interventi di manutenzione ordinaria:

- a) la manutenzione del verde privato esistente;
- b) la realizzazione di posti auto pertinenziali a raso mediante pavimentazione del terreno con elementi o materiali drenanti;
- c) nuova installazione di elementi di arredo od artistici (panchine, statue, fontane etc.) o sostituzione, anche con sagoma e dimensioni diverse da quelle preesistenti, pure con esecuzione di opere edilizie.

Impianti industriali

In zona omogenea "D" e negli edifici per attività produttive – commerciale, artigianale, industriale - possono considerarsi opere di manutenzione ordinaria tutti gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico a condizione che, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, tali interventi:

- non modifichino le caratteristiche e l'aspetto complessivo dell'edificio;
- siano interni al perimetro del lotto o dell'edificio interessato;
- non incidano sulle strutture;
- non compromettano aspetti ambientali e paesaggistici;
- non comportino aumenti di densità (espressa in termini di addetti);
- non determinino implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione o di infrastrutturazione;
- non determinino alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- non siano in contrasto con specifiche norme del regolamento edilizio o delle norme di attuazione del P.R.G. in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta etc..

A titolo esemplificativo, si elencano alcune delle suddette opere (Circolare Ministero LL.PP. 16.11.1977, n.1918, **integrata con Circolare Ministero LL.PP 30.07.1985, n. 3357/25**):

- a) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
- b) cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
- c) cabine per valvole di intercettazione fluidi, poste sopra o sotto il livello di campagna;

- d) cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché a servizio dell'impianto;
- e) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- f) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- g) opere a carattere precario o facilmente amovibili;
- h) baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
- i) ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
- j) garitte;
- k) chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- l) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- m) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- n) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- o) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- p) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- q) separazioni di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e reti ovvero in muratura;
- r) attrezzature semiasse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette); s) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;
- s) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- t) impianti fotovoltaici integrati nelle strutture esistenti.

Gli interventi assentiabili non devono costituire un insieme sistematico di opere, rapportabili ad un intervento edilizio più complesso, che comporti la trasformazione di tutto o parte dell'edificio.