

Edilizia libera: se il bene è “vincolato” serve sempre il nulla osta ai lavori

scritto da Arch. Antonella B. Caldini | 10 Ottobre 2018



Alcuni giorni fa sono stata contattata da un privato il quale mi chiedeva se con l'entrata in vigore del **Glossario Unico delle opere di edilizia libera** è possibile eseguire lavori sui **beni culturali** senza la regolare autorizzazione da parte degli enti preposti alla tutela. Occorre fare un pò di chiarezza

Il **Decreto 2 marzo 2018** "[Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera](#)" nell'elencare l'insieme degli interventi "liberalizzati" precisa che le opere vanno comunque eseguite nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle norme di settore, ivi incluse quelle di cui al D. Lgs. 42/2004 **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, oltre che le **norme antisismiche**, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, in materia di efficienza energetica e a **tutela dal rischio idrogeologico**.

Resta inteso, quindi, che per lavori su 'beni culturali' è sempre necessaria l'autorizzazione del Soprintendente anche quando l'intervento in questione rientra nell'ambito dell'edilizia libera e

non necessita di alcun titolo edilizio.

Vediamo un esempio concreto: ipotizziamo un intervento di **manutenzione ordinaria** su un **bene sottoposto a tutela**. Per manutenzione ordinaria si intendono quelle “opere di **riparazione, rinnovamento e sostituzione** delle finiture degli edifici e necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”. Nel caso del nostro immobile vincolato immaginiamo di volere rifare l’intonaco della facciata esterna gravemente ammalorato. Se l’immobile non fosse vincolato potrei procedere nell’immediato affidando il lavoro ad un’impresa di fiducia senza alcuna pratica edilizia ma poichè l’immobile è vincolato occorre che io mi affidi ad un **Architetto** che predisponga una pratica specifica al fine di ottenere il nulla osta ai lavori.

Perchè questa differenza?

La semplice rimozione di un intonaco potrebbe compromettere il **valore artistico e storico** del nostro bene in quanto potrebbe celare strati sottostanti di **intonaci o coloriture** più vecchie particolarmente significative. Per questa ragione il tecnico in fase di redazione del progetto di recupero dovrebbe prevedere l’esecuzione di una **campagna stratigrafica** tesa ad accertare la presenza di strati nascosti. L’intervento in questione, poi, non potrebbe essere affidato a semplice operaio edile ma obbligatoriamente a tecnico specializzato, **Restauratore di Beni Culturali**, in grado di leggere negli spessori millimetrici degli intonaci la storia passata del vecchio edificio.

Sempre nell’ambito della manutenzione ordinaria rientrano i casi di “riparazione, sostituzione, rinnovamento” di **elementi decorativi** delle facciate quali **marcapiani, modanature, cornici e lesene** anche in questo caso è palese che non è possibile intervenire su questi elementi senza il preventivo parere della Soprintendenza in quanto l’indirizzo di intervento va proposto con particolare attenzione in sede progettuale ma poi concertato con i funzionari preposti alla tutela.

Anche nel caso dell’eliminazione delle **barriere architettoniche** è sempre opportuno redigere progetti accurati che siano in grado di tenere conto dell’esigenza indiscutibile del portatore di handicap ma anche dell’istanza estetica quindi, a titolo di esempio, l’**installazione di ascensori** o di **servoscala** può essere valutata tenendo conto dell’esigenza reale della persona disabile senza per questo pregiudicare la bellezza architettonica del bene sul quale si interviene.

Hai bisogno di aiuto? Non esitare CHIAMA ORA <<339 86
34 672>>
