

Manutenzione ordinaria e edilizia libera: cosa rientra davvero nell'art. 6 del Testo Unico

Dalla definizione dell'art. 3 del d.P.R. 380/2001 ai confini con la manutenzione straordinaria: quando un intervento è realmente conservativo e può essere eseguito senza titolo edilizio.

di [Redazione tecnica](#) – 26.02.2026

Quando si parla di **manutenzione ordinaria**, si pensa quasi automaticamente a piccoli lavori, interventi semplici e, in generale, a qualcosa che “non comporta particolari conseguenze”. L'idea diffusa è che la manutenzione ordinaria non richieda **particolari attenzioni** sotto il profilo normativo.

Ed è proprio questa convinzione che può nascondere qualche **insidia**. Perché nella disciplina edilizia le categorie non seguono l'intuizione, ma definizioni precise contenute nel **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**.

La manutenzione ordinaria non è una formula generica, ma una **categoria definita dall'art. 3** del Testo Unico e ricompresa dall'art. 6 tra gli **interventi eseguibili in edilizia libera**. Sono queste disposizioni, insieme alle **regole civilistiche** e agli **strumenti urbanistici comunali**, che occorre considerare quando si intende avviare un intervento qualificato come manutenzione ordinaria.

In questo **approfondimento** analizzeremo cosa si intende davvero per manutenzione ordinaria, quali interventi vi rientrano, dove si colloca il confine con la manutenzione straordinaria e perché la corretta qualificazione non può essere affidata al solo “**buon senso**”.

In sintesi

La manutenzione ordinaria è definita dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001 e riguarda esclusivamente la riparazione, il rinnovo e la sostituzione delle finiture degli edifici, oltre alle opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti esistenti. Non comprende interventi strutturali, modifiche della distribuzione interna, alterazioni del prospetto o aumenti di volume.

Ai sensi dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia rientra nell'edilizia libera e può essere eseguita senza titolo edilizio, ma resta soggetta al rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle normative di settore, comprese quelle antisismiche, energetiche e paesaggistiche.

Il criterio decisivo non è la dimensione dell'intervento, ma la sua natura conservativa. Quando si supera questo limite e si incide sull'organismo edilizio, non si è più in manutenzione ordinaria e cambia il regime amministrativo applicabile.

Manutenzione ordinaria: cosa prevede l'art. 3 del d.P.R. 380/2001

L'art. 3, comma 1, lett. a), del d.P.R. 380/2001 definisce manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici, nonché le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A una prima lettura potrebbe sembrare una **definizione quasi intuitiva**, ma in realtà è molto più rigorosa di quanto appaia. La norma delimita con precisione il **perimetro** dell'intervento, circoscrivendolo alle finiture e agli impianti già presenti nell'edificio, senza estenderlo ad elementi strutturali o a modifiche dell'assetto distributivo.

Il riferimento agli impianti “esistenti” non è casuale, così come non lo è l'assenza di qualsiasi richiamo alla **struttura portante**, alla **sagoma** o al **prospetto**. La manutenzione ordinaria si muove all'interno di un ambito conservativo ben definito e **non consente trasformazioni dell'organismo edilizio**, ma soltanto interventi finalizzati a mantenerlo in efficienza e in condizioni di normale utilizzo.

Si tratta di una linea di confine che può sembrare sottile, ma che dal punto di vista giuridico è estremamente chiara.

Manutenzione ordinaria ed edilizia libera: perché l'art. 6 la esclude dal titolo edilizio

L'art. 6, comma 1, lett. a), del d.P.R. 380/2001 include la manutenzione ordinaria tra gli interventi eseguibili **senza titolo edilizio**, collocandola all'interno del **regime dell'edilizia libera**. È però necessario

comprendere con precisione cosa significhi questa espressione, perché proprio su questo punto si concentrano molti equivoci.

Il fatto che un intervento sia eseguibile “**senza titolo**” non implica che sia privo di **rilevanza normativa** né che possa essere realizzato **in assenza di regole**. Significa esclusivamente che non è richiesto un **titolo edilizio sotto il profilo urbanistico**, mentre restano pienamente applicabili tutte le altre discipline che incidono sull’attività edilizia.

Lo stesso art. 6 chiarisce infatti che anche **gli interventi di edilizia libera devono rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le normative di settore**, comprese quelle in materia antisismica, di sicurezza e prevenzione incendi, igienico-sanitaria, di efficienza energetica e di tutela paesaggistica e culturale.

La manutenzione ordinaria rappresenta, quindi, solo una delle categorie ricomprese nell’art. 6, il quale disciplina in modo più ampio l’intero **perimetro dell’edilizia libera**. È questo quadro complessivo che deve essere tenuto presente quando si procede alla qualificazione di un intervento, evitando di ridurre la questione alla sola assenza del titolo edilizio.

Il riordino del 2016 e il Glossario dell’edilizia libera: cosa cambia per la manutenzione ordinaria

Nel 2016 il legislatore è intervenuto con l’obiettivo di rendere più chiaro e leggibile il sistema dei regimi amministrativi applicabili agli interventi edilizi, che nel tempo si era stratificato generando non poche incertezze operative.

Con il **d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222** è stata introdotta una tabella che ricostruisce in modo organico i diversi regimi amministrativi, indicando per ciascuna tipologia di intervento se sia richiesto il **permesso di costruire**, la **SCIA**, la **CILA** oppure se l’attività rientri nell’edilizia libera, precisando anche quando sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso.

A questo intervento di riordino ha fatto seguito l’adozione del **d.m. 2 marzo 2018**, con cui è stato approvato il **Glossario dell’edilizia libera**. Si tratta di un elenco non esaustivo delle principali opere realizzabili senza titolo abilitativo, predisposto con l’intento di **tradurre in termini più operativi** le categorie già previste dal Testo Unico.

Il Glossario non amplia il perimetro dell’art. 6 e non introduce nuove ipotesi di edilizia libera; si limita a rendere più agevole l’**individuazione concreta degli interventi**, chiarendo quali opere possano rientrare nelle categorie già definite dalla legge.

Non è casuale che tra le prime voci compaia proprio la **manutenzione ordinaria**, che rappresenta la forma più elementare di intervento sull’edificio e costituisce il punto di partenza dell’intero sistema dell’edilizia libera.

Quando un intervento è davvero manutenzione ordinaria

Se si resta fedeli alla definizione normativa contenuta nell’art. 3 del Testo Unico, rientrano nella manutenzione ordinaria quegli interventi che incidono esclusivamente sulle **finiture** o sugli **impianti esistenti**, senza alterare l’assetto dell’edificio. È il caso, ad esempio, della **tinteggiatura interna ed esterna**, del **rifacimento di intonaci e rivestimenti**, della **sostituzione di pavimenti o degli infissi**, a condizione che non venga modificato il foro finestra.

Nella stessa logica si collocano la **manutenzione di parapetti e ringhiere**, il **rifacimento del solo manto di copertura** senza interventi sulla struttura portante e le **opere di riparazione o messa a norma di impianti** già esistenti.

In tutti questi casi il tratto comune è evidente. L’edificio, sotto il profilo strutturale e distributivo, rimane esattamente quello che era prima dell’intervento. **Non cambia la sua configurazione**, non cambia la sua consistenza planivolumetrica e non viene introdotta alcuna trasformazione dell’organismo edilizio.

Si interviene per **mantenere e conservare**, non per modificare o ampliare. Ed è proprio questa funzione conservativa che consente di ricondurre tali opere nell’ambito della manutenzione ordinaria e, di conseguenza, dell’edilizia libera.

Dove finisce la manutenzione ordinaria e inizia la manutenzione straordinaria

La manutenzione ordinaria si ferma esattamente dove **termina la logica conservativa** che la caratterizza. Finché l’intervento si limita a mantenere in efficienza ciò che esiste, restiamo nel suo perimetro; nel momento in cui si interviene per **modificare l’assetto dell’edificio**, anche solo parzialmente, si esce da questa categoria.

Non rientrano quindi nella manutenzione ordinaria opere come lo **spostamento** o la **realizzazione di tramezzi, l’apertura o la chiusura di un vano**, gli interventi su **elementi strutturali**, le **modifiche del**

prospetto o qualsiasi operazione che comporti un **aumento di superficie o di volume**. In tutti questi casi non si è più di fronte a un'attività meramente conservativa, ma a una trasformazione dell'organismo edilizio.

Quando cambia l'organismo edilizio, cambia inevitabilmente anche la **qualificazione giuridica dell'intervento** e, con essa, il **regime amministrativo** applicabile. Il criterio che deve guidare questa valutazione non è formale, ma sostanziale, e impone di guardare agli effetti concreti dell'opera piuttosto che alla sua denominazione.

I casi più dubbi nella pratica: infissi, tetto, impianti

Nella pratica professionale sono proprio i casi apparentemente più semplici a generare le maggiori incertezze.

La **sostituzione degli infissi**, ad esempio, rientra nella manutenzione ordinaria solo quando non comporta modifiche del foro finestra e non altera il prospetto dell'edificio. Se si interviene sulle dimensioni dell'apertura o si incide sull'aspetto esteriore, l'intervento non può più essere ricondotto alla logica puramente conservativa.

Lo stesso vale per il **rifacimento del tetto**, che resta nell'ambito della manutenzione ordinaria quando riguarda esclusivamente il manto di copertura e non comporta modifiche della struttura portante, della sagoma o delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Anche la **sostituzione di un impianto** rientra nella categoria solo se è finalizzata a mantenere in efficienza un impianto esistente. Quando, invece, l'intervento richiede opere edilizie significative o comporta una trasformazione dell'organismo edilizio, la qualificazione deve essere rivista.

Si tratta di distinzioni che possono sembrare sottili, ma che nella concreta applicazione della norma fanno una **differenza sostanziale**, perché è proprio su questi dettagli che si fonda la corretta individuazione del regime amministrativo applicabile.

Conclusioni: il confine tecnico della manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria è forse la categoria più intuitiva del Testo Unico, ma proprio per questo viene spesso **sottovalutata**. Il suo perimetro, in realtà, è tutt'altro che elastico: riguarda finiture e impianti esistenti e non consente alcuna trasformazione dell'organismo edilizio.

Finché l'intervento resta entro questo confine, si è nell'ambito dell'edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del d.P.R. 380/2001. Nel momento in cui lo supera, anche solo in parte, non è sufficiente continuare a definirlo manutenzione ordinaria, ma occorre procedere a una **qualificazione corretta dell'opera**, valutandone gli effetti concreti.

È in questa fase che si misura la **responsabilità tecnica** di chi progetta e interpreta la norma, perché la differenza tra un intervento conservativo e una trasformazione edilizia non è una questione terminologica, ma sostanziale.

Per un inquadramento più ampio di tutti gli interventi eseguibili senza titolo edilizio, e per comprendere come la manutenzione ordinaria si inserisca nel sistema complessivo dell'art. 6, il riferimento resta la **guida aggiornata dedicata all'edilizia libera 2026**, che ricostruisce in modo organico l'intero perimetro applicativo del Testo Unico.

FAQ – Manutenzione ordinaria ed edilizia libera nel d.P.R. 380/2001

La sostituzione degli infissi è manutenzione ordinaria o straordinaria?

Sì, a condizione che non venga modificato il foro finestra e che l'intervento non comporti alterazioni del prospetto. Se si cambia solo l'infisso, mantenendo dimensioni e caratteristiche dell'apertura, si resta nella manutenzione ordinaria. Se invece si interviene sulla sagoma o sull'aspetto esterno dell'edificio, la qualificazione può cambiare.

Rifare il tetto è edilizia libera?

Dipende da cosa si intende per "rifare". Se si interviene esclusivamente sul manto di copertura, senza modificare la struttura portante, la sagoma o le caratteristiche tipologiche dell'edificio, l'intervento può rientrare nella manutenzione ordinaria. Se invece si tocca la struttura o si altera l'assetto dell'immobile, non si è più in questa categoria.

Spostare un tramezzo è manutenzione ordinaria?

No. La modifica della distribuzione interna comporta una trasformazione, seppur limitata, dell'organismo edilizio e rientra nella manutenzione straordinaria. La manutenzione ordinaria non consente interventi che incidano sull'assetto distributivo degli spazi.

La manutenzione ordinaria richiede comunicazioni al Comune?

Sotto il profilo strettamente edilizio, no, perché l'art. 6 del d.P.R. 380/2001 la ricomprende tra gli interventi eseguibili senza titolo. Questo però non significa che non esistano altri obblighi: restano fermi eventuali adempimenti previsti da normative di settore, oltre al rispetto degli strumenti urbanistici e delle discipline speciali.

La tinteggiatura esterna è sempre edilizia libera?

In linea generale sì, perché rientra nel rinnovo delle finiture. Tuttavia, se l'edificio è soggetto a vincolo paesaggistico o se il regolamento comunale impone determinate cromie, può essere necessario rispettare specifiche prescrizioni o acquisire un'autorizzazione. Anche nell'edilizia libera, le regole di settore restano operative.

La sostituzione della caldaia è manutenzione ordinaria?

Se si tratta della sostituzione di un impianto esistente con uno analogo, finalizzata al mantenimento dell'efficienza, l'intervento rientra nella manutenzione ordinaria sotto il profilo edilizio. Restano però fermi gli adempimenti previsti dalla normativa tecnica in materia di impianti e sicurezza.

Cambiare pavimenti e rivestimenti richiede un titolo edilizio?

Sì, purché si intervenga sulle finiture senza modificare quote, strutture o distribuzione interna. La sostituzione di pavimenti, rivestimenti o sanitari rientra nella logica conservativa propria della manutenzione ordinaria.

La manutenzione ordinaria è sempre esclusa da autorizzazioni paesaggistiche?

No. Il fatto che non sia richiesto un titolo edilizio non significa che l'intervento sia automaticamente libero sotto ogni profilo. In presenza di vincoli paesaggistici, storico-artistici o di altre discipline speciali, possono essere necessari atti di assenso specifici.

La manutenzione ordinaria può incidere sulle parti comuni di un condominio?

Può farlo, ma occorre rispettare le regole civilistiche previste dal codice civile e dal regolamento condominiale. Anche se l'intervento è edilizia libera sotto il profilo urbanistico, non può prescindere dalle regole che disciplinano i rapporti tra i condomini.

Un intervento di modesta entità è sempre manutenzione ordinaria?

No. La dimensione economica o la semplicità apparente dell'opera non sono criteri decisivi. Ciò che conta è la natura dell'intervento e il suo effetto sull'organismo edilizio. Anche un'opera apparentemente minima può comportare una trasformazione rilevante sotto il profilo edilizio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*