

Circ. P.G.R. 27-4-1984 n. 5/SG./URB - Definizione dei tipi di intervento edilizi

1.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso» (L. R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari [5].

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia [6].

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende 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 utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 [7].

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Elenco analitico delle OPERE AMMESSE riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura [8]
B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari [8].
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture [8].
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.	Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni [9]. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G.

	e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).	Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni [8] [10].
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANTARI.	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso [11] [12]. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale [11] [12] [13]

[5] Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

[6] Cfr. la definizione di manutenzione ordinaria, data in precedenza.

[7] In particolare cfr. L.R. n. 56/1977, art. 24, 7° comma:

«Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale».

[8] Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (in particolare cfr. art. 24, 7° c., della L.R. n. 56/1977).

[9] Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno l'entità dell'intervento di modificazione dei tramezzi, in relazione alle tipologie edilizie locali e alle categorie di destinazioni d'uso. Potrà essere stabilita, ad esempio, l'entità massima della superficie utile interessata dalle modificazioni planimetriche. Inoltre, deve essere precisato che l'intervento di manutenzione straordinaria consente di realizzare i servizi igienico-sanitari solo qualora essi siano mancanti o insufficienti e comunque sino al raggiungimento della dotazione ottimale da individuarsi nel regolamento edilizio in relazione alla dimensione, tipologia e destinazione d'uso degli immobili.

[10] Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

[11] Cfr. anche la legge 29 maggio 1982, n. 308, " Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi ", art. 5, che assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il risparmio di energia.

[12] Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

[13] Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento considerato.