

## CIRCOLARI

Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG./URB del 27 aprile 1984, a cura dell'Assessorato Ambiente, Energia e Urbanistica

**Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'articolo 13 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni**

- Ai Comuni
- Ai Consorzi di Comuni  
per la pianificazione del territorio
- Alle Comunità Montane
- Ai Comitati Comprensoriali

## - Finalità della circolare

La Regione, nell'ambito della ormai sperimentata attività di verifica e di approvazione degli strumenti urbanistici e nel corso dell'attività di vigilanza e di consulenza fornita ai Comuni, ha avuto modo di constatare numerose incertezze interpretative e difformità di applicazione delle prescrizioni dell'art. 13 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, relative alle definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici.

La presente circolare, intendendo dare risposta a quelle incertezze e ridurre le difformità, affronta in modo sistematico la definizione dei tipi di intervento di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 13 della legge citata, formulando indirizzi tendenti ad unificare la normativa degli strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché i relativi criteri di esame e rilascio di concessioni ed autorizzazioni.

Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio, per i contenuti tecnico-costruttivi che li caratterizzano e per gli effetti urbanistici che inducono, sono normati sia dagli strumenti urbanistici sia dai regolamenti edilizi.

Le definizioni ed i contenuti dei tipi di intervento trovano opportuna collocazione nel regolamento edilizio poiché esso costituisce lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. La scelta dei tipi di intervento da utilizzare spetta invece agli strumenti urbanistici che nelle norme di attuazione e nelle tavole di piano individuano puntualmente aree ed edifici soggetti ai vari tipi di intervento e ne specificano particolari prescrizioni.

Tuttavia, sino alla redazione dei nuovi regolamenti edilizi, anche le definizioni dei tipi potranno essere contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

## - Contenuti e metodologie adottate

Nella presente circolare si effettua un'analisi comparata dei tipi di intervento relativi agli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 13 della legge, esplicitando, per ognuno di essi, finalità e caratteri generali ed elencando opere e modalità di realizzazione ammesse per ogni tipo individuato.

Non sono stati considerati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento e nuovo impianto di cui alle lettere e), f), g) del citato art. 13, in quanto la loro definizione, strettamente connessa alle differenti scelte progettuali, renderebbe necessario affrontare il problema delle metodologie di formazione degli strumenti urbanistici.

Per completezza, tuttavia, si sono fornite ulteriori sintetiche definizioni relative ad interventi non considerati dal suddetto art. 13. Questo allo scopo di evidenziare il confine, spesso incerto, tra gli interventi di semplice recupero di edifici esistenti e quegli interventi che realizzano, sempre su edifici esistenti, trasformazioni edilizie ed urbanistiche di tale portata da configurare, di fatto, nuove edificazioni. È

questo il caso di ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni.

È stato inoltre sinteticamente definito l'intervento di mutamento di destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, il cui approfondimento è demandato per altro ad una successiva circolare in corso di preparazione.

La circolare quindi prende in esame tre blocchi di argomenti, di cui solo il primo è oggetto di ampio e dettagliato esame:

- interventi relativi ad edifici esistenti
- interventi di nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso

La trattazione di ciascun tipo di intervento relativo ad edifici esistenti è articolata in tre parti: la *definizione*, lo *elenco analitico* delle opere ammesse, la *nota procedurale*.

La *definizione* illustra i caratteri e le finalità dell'intervento e fornisce alcuni elementi utili per attribuire in modo omogeneo, in sede di formazione dello strumento urbanistico, il tipo di intervento più consono ai caratteri architettonici e alle esigenze funzionali di edifici e manufatti.

L'*elenco analitico* delle opere ha la funzione di specificare dettagliatamente i contenuti delle definizioni in relazione agli elementi costitutivi degli edifici e rappresenta una elencazione esaustiva delle opere ammesse per ogni tipo di intervento. È inoltre finalizzato alla identificazione dell'intervento in sede di rilascio di autorizzazioni e concessioni.

La *nota procedurale* richiama sinteticamente le modalità amministrative per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

La metodologia adottata ha comportato l'analisi comparata dei tipi individuati dalla legge e l'esplicitazione delle finalità e dei limiti degli interventi edilizi compresi in ogni categoria considerata, allo scopo di renderne univoci il significato e l'applicazione.

Le diverse forme di intervento sugli edifici sono classificate secondo una sorta di successione che va dal più semplice al più complesso, dall'episodico al sistematico, dalla modesta entità alla grande dimensione, tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi e delle trasformazioni e dei carichi urbanistici indotti.

Nell'ordine individuato, quindi, le opere e i lavori propri di ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente: così, ad esempio, il risanamento conservativo comprende la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione comprende il risanamento conservativo, e così via.

Fa eccezione il restauro il quale si riferisce esclusivamente ad edifici di pregio e di interesse storico-artistico e ambientale, che esigono particolari cautele anche per interventi di minore portata. Per esempio, se per un edificio è previsto l'intervento di restauro, anche la manutenzione straordinaria dovrà essere eseguita nel rispetto di tutte le cautele previste per il restauro, benché queste non siano di per sé comprese nella definizione di manutenzione straordinaria, che è stata formulata per tutti i tipi di edificio e non in particolare per quelli di pregio.

Al fine di conseguire inoltre maggiore corrispondenza tra i caratteri degli edifici (tipologia, epoca, stato di conservazione) e gli interventi edilizi necessari per il loro recupero architettonico e funzionale, sono state introdotte - pur nell'ambito delle definizioni di legge - specifiche articolazioni. Si è infatti distinto il restauro dal risanamento conservativo e si sono definiti due tipi di ristrutturazione edilizia, diversificando le opere per entità, complessità e modalità di esecuzione.

Tali articolazioni - cui ci si dovrà attenere nella formazione degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi - consentono di disporre di un insieme di elementi normativi sufficienti ed adeguati a prevedere ed attuare interventi di recupero, trasformazione e valorizzazione del patrimonio

edilizio esistente tenendo conto della varietà degli edifici.

*- Istruzioni ai Comuni per l'applicazione della circolare*

Le note che seguono contengono sia le istruzioni alle quali dovranno attenersi strumenti urbanistici e regolamenti edilizi al fine di una maggiore omogeneità normativa nel campo del recupero del patrimonio edilizio esistente sia l'illustrazione di aspetti particolari e di problemi ricorrenti nell'ambito dei vari tipi di intervento.

I Comuni dovranno seguire le indicazioni della circolare recependo nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici i contenuti di ogni tipo di intervento; in tale sede le definizioni di legge potranno essere arricchite con le precisazioni e le indicazioni necessarie per adeguarle alle realtà locali, purché ne sia assicurata la coerenza con i contenuti specifici della circolare. In particolare dovranno essere indicate le opere edilizie ammesse per ciascun tipo di intervento attenendosi agli elenchi formulati.

Nelle singole parti della circolare è precisato in quali casi e con quali modalità potranno essere apportate le integrazioni e le specificazioni necessarie per adeguarne i contenuti ai caratteri e alle particolari condizioni del patrimonio edilizio.

Si può tuttavia anticipare che si tratta di casi riconducibili essenzialmente a due:

- il primo, in cui le prescrizioni della circolare possono essere integrate alla luce dei caratteri peculiari della realtà cui si applicano.

Ad esempio, nel caso di interventi che possono comportare la modificazione di elementi originari - strutture o finiture - il regolamento edilizio e lo strumento urbanistico dovranno precisare materiali, tecniche e colori da utilizzare, in coerenza con i caratteri dell'edificio o dell'ambito in cui è situato;

- il secondo, in cui sono date indicazioni sulle possibilità di realizzare congiuntamente al tipo di intervento considerato alcuni specifici interventi edilizi che non sono compresi nell'elenco delle « opere ammesse ». È il caso della chiusura di spazi coperti di modesta entità, quali logge e verande, correlata ad interventi di ristrutturazione di tipo A, e dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture ovvero della chiusura di fienili e porticati rurali, correlati ad interventi di ristrutturazione di tipo B (cfr. elenchi analitici relativi alla ristrutturazione di tipo A, nota 22, e alla ristrutturazione di tipo B, note 25 e 28). In questi casi è demandato al Comune di valutare l'opportunità di prevedere negli strumenti urbanistici la realizzazione di detti interventi, in relazione alle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti del territorio comunale, alle potenzialità insediative delle aree ed ai caratteri ambientali.

Eccezionalmente i Comuni, in sede di formazione di strumenti urbanistici e di regolamenti edilizi, potranno prevedere, in modo motivato, la possibilità di realizzare *specifiche opere*, anche parzialmente diverse da quelle elencate nella circolare, purché esse risultino complessivamente *coerenti* con la definizione del tipo di intervento corrispondente.

Il ricorso a tale facoltà è legato alla presenza di particolari caratteri o condizioni del patrimonio edilizio locale e alla loro individuazione e regolamentazione all'interno dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio.

La possibilità di integrare le definizioni degli interventi in sede locale ha un particolare rilievo quando si tratti di interventi di *restauro edilizio*. Infatti, la circolare tratta una particolare forma di restauro, che si è definito « *conservativo* », finalizzato al rigoroso mantenimento dei caratteri originari dell'edificio ed al loro ripristino storico-filologico.

Considerata tuttavia la complessità e la delicatezza di questo intervento e la peculiarità degli immobili su cui si attua, non si esclude che esso possa essere eseguito anche

secondo criteri diversi, adeguati alle specifiche situazioni.

Saranno quindi gli strumenti urbanistici a motivare, caso per caso, le differenti modalità di esecuzione delle opere, pur all'interno delle caratteristiche generali dell'intervento individuate nella circolare.

È inoltre opportuno che gli strumenti urbanistici ed i regolamenti definiscano per ogni tipo di intervento specifiche *modalità esecutive* delle « opere ammesse » riferite a caratteri peculiari di aree ed edifici, dettando prescrizioni particolari e cautele cui dovranno attenersi gli interventi nonché modalità attuative degli stessi (ad esempio, delimitando un ambito minimo quando si voglia evitare una pluralità di interventi parziali sullo stesso edificio).

È necessario inoltre che i regolamenti edilizi, ovvero gli strumenti urbanistici comunali, precisino che le opere necessarie ad *adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge* (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono *sempre ammesse*, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente. L'entità e i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento (manutenzione, risanamento o ristrutturazione) e il provvedimento relativo (autorizzazione o concessione), con il quale esse sono assentite.

Si ricorda infine che è opportuno che gli strumenti urbanistici diano indicazioni in ordine alle unità minime oggetto degli interventi di recupero e disciplinino i tipi di intervento ammissibili a seconda che vengano attuati con autorizzazione o concessione singola ovvero all'interno dei piani di recupero (cfr. artt. 24 e 41/bis della L.R. n. 56/77 e circolare n. 17/Urb., Parte II, punto 3).

Un altro aspetto su cui è opportuno soffermarsi è quello degli *oggetti* degli interventi.

Le definizioni di legge infatti attengono ai soli interventi realizzabili su *edifici*. Si pone quindi il problema di definire gli interventi realizzabili su altri *manufatti*.

Anche per questi è necessario infatti un criterio per qualificare le opere ad essi relative e per stabilire quali possono essere eseguite senza necessità di provvedimento del Sindaco e quali richiedano invece l'autorizzazione o la concessione.

Considerata la varietà degli oggetti che possono essere definiti manufatti (ad esempio: reti infrastrutturali, recinzioni, pavimentazioni, fontane, monumenti, edicole, cabine, insegne), è difficile e non proficuo formulare un elenco analitico delle opere analogo a quello degli edifici, né è peraltro possibile configurare per i manufatti un'articolazione dei tipi di intervento ampia come quella per gli edifici.

Per i manufatti in generale si è ritenuto opportuno individuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione e di sostituzione (da considerarsi, quest'ultima, di nuova edificazione).

Si è inoltre definito l'intervento di restauro di manufatti, sostanzialmente assimilabile per entità alla manutenzione straordinaria, ma caratterizzato da particolari cautele poiché applicabile a manufatti di valore storico-artistico, ambientale, documentario.

Si raccomanda ai Comuni di prevedere espressamente, negli strumenti urbanistici e nei regolamenti, la disciplina di tali interventi, nonché la prescrizione dell'obbligo di ottenere concessione o autorizzazione per l'esecuzione dei relativi lavori, secondo le indicazioni date.

Inoltre le definizioni di legge, sebbene siano riferite a tutti i tipi di edifici indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, attengono in modo particolare agli edifici di tipo residenziale. Si è sentita pertanto l'esigenza di evidenziare, negli elenchi delle « opere ammesse », gli interventi connessi alle più specifiche e ricorrenti esigenze delle attività produttive e commerciali.

Si è ritenuto infatti che tali attività, in particolare quelle

industriali, richiedano maggiori possibilità di modificazione per la realizzazione di impianti tecnologici e delle relative opere (in particolare nella definizione delle opere ammesse in manutenzione straordinaria).

Si è inoltre tenuto conto dell'esigenza per gli edifici produttivi di eseguire agevolmente gli interventi di adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

A questi fini, si sono individuate *specifiche disposizioni* relative agli edifici produttivi (industriali, artigianali, agricoli) e commerciali.

Un ultimo problema è costituito dalla definizione degli interventi sulle *aree scoperte*, siano esse o meno aree di pertinenza di edifici. Infatti tali interventi sono di diversa natura e difficilmente riconducibili a categorie codificate; pertanto risulta difficoltoso indicare criteri e norme univoche per la loro definizione.

Spetta agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi definire gli interventi ammissibili sulle aree scoperte e precisare l'obbligo di richiedere la concessione o l'autorizzazione, in applicazione delle disposizioni di legge.

È comunque opportuno che nell'ambito di interventi su edifici e manufatti si tenga in considerazione e si progetti in modo unitario la sistemazione dell'area di pertinenza.

## 1. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI

### 1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

« Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli *edifici*. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e *parziale sostituzione*

delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i *caratteri originari* (1) né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione (2).

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i *manufatti*, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

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 ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977.

#### Nota procedurale

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939.

Tuttavia, ogniquale volta gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi stabiliscano particolari prescrizioni alle quali devono attenersi gli interventi (ad esempio, relative ai caratteri delle finiture esterne degli edifici), è opportuno che siano individuate modalità procedurali atte a consentirne la verifica, quali la *comunicazione* al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori.

#### Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA

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*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

#### Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (3).

(1) Per *caratteri originari* si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente

di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(3) Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

## F. IMPIANTI ED APPARECCHI 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*).

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (4).

## 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.

## Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (cfr. legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/1977, art. 56; legge n. 10/1977, art. 9, lett. c).

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti. Strumenti urbanistici e regolamenti edilizi potranno stabilire un periodo di riferimento per effettuare tale raffronto (orientativamente fra tre e cinque anni).

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti a manufatti è opportuno che negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi sia espressamente richiamato l'obbligo di richiedere l'autorizzazione.

(4) 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 provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(5) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'e-

dificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(6) Cfr. la definizione di manutenzione ordinaria, a pag. 2534.

(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 ».

## Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI 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 trat-*

## Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (8).

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).

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).

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.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (8) (10).

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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).

(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. 56/77).

(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.).

tamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

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'igiene 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).

### 1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

« Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla *conservazione* e alla *valorizzazione degli edifici* dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° c., lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

È necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al *rigoroso restauro statico ed architettonico* di edifici di pregio, gli altri al *recupero funzionale* di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

– il *risanamento conservativo*, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

– il *restauro conservativo*, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla con-

servazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione (14).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione – ammessa dagli strumenti urbanistici – sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Possono essere assoggettati ad interventi di *restauro* anche i *manufatti* individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

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 restauro e di risanamento conservativo, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24.

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.

Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche

(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 configurato.

(14) È opportuno che i regolamenti edilizi richiamino l'obbligo che progetti relativi ad interventi su edifici di pregio siano redatti da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537.

tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti. Pertanto, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

#### Nota procedurale

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo erano tutti subordinati al rilascio di concessione a norma della legge 10/1977. A seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 9/1982 convertito con modificazioni in legge n. 94/1982, si devono ritenere soggetti al rilascio di *autorizzazione*, anziché di concessione, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto. Per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (art. 7, 1° comma, D.L. citato e art. 48, legge n. 457/1978).

Gli interventi di restauro di *manufatti* devono comunque essere assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili, per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. È peraltro opportuno che l'obbligo della autorizzazione per tali interventi sia richiamato espres-

samente negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi.

Infine, va precisato che per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della stessa legge.

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni ambientali e culturali, deve intendersi estesa anche al rilascio dell'autorizzazione, prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

Si noti, inoltre, che il silenzio-accoglimento sull'istanza di autorizzazione è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9, mentre può ritenersi ammissibile per gli immobili definiti di interesse storico-artistico dal Piano Regolatore, ma non inseriti nei suddetti elenchi. In quest'ultimo caso sarà però onere del richiedente l'autorizzazione, che intenda avvalersi del termine per il silenzio-accoglimento, provvedere a richiedere il parere della Commissione Comprensoriale, da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione (art. 7, ultimo comma e art. 8, 3° e 4° comma, D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

#### Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO

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*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

#### Opere ammesse:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (15).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (15). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limita-

(15) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

## D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

## F. IMPIANTI ED APPARECCHI 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 ed aeriformi*).

te di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (15).

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi (15). Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (15).

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

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 (16). Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, 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'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (16) (17).

## Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO

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*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

## Opere ammesse:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo (18).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

(16) 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.).

(17) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e 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 configurato.

(18) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.**

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

**E. FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI 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 ed aeriformi*).

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) (18).

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (18).

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (18). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo (18).

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni (19).

#### 1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

« Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti » (L.R. 56/77, art. 13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le *maggiori e più sistematiche trasformazioni* dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità

immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche *variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume* degli edifici.

È quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su *capacità e carichi insediativi* nonché sulle *destinazioni di uso*, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

(19) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, soprattutto in relazione ai caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio. In particolare, deve essere

esclusa l'alterazione dei prospetti e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere *due tipi* di ristrutturazione edilizia.

Il primo - *ristrutturazione edilizia di tipo A* - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, *non configurano aumenti di superfici e di volumi*.

Il secondo - *ristrutturazione edilizia di tipo B* - ammette anche *variazioni di superficie utile e recupero di volumi*.

L'articolazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati potrà essere utilizzata in fase di formazione degli strumenti urbanistici, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione *di tipo A* sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il *mantenimento dell'impianto originario dell'edificio* o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori « carichi urbanistici ». Viceversa la ristrutturazione *di tipo B* sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire *l'incremento delle superfici utili* ovvero il *riutilizzo di volumi esistenti* destinati ad usi diversi (20).

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi indicano prescrizioni e vincoli più dettaglianti relativi a tipologie, elementi architettonici, materiali, colori, articolandoli per ambiti, se necessario edificio per edificio, con particolare riguardo per quelli siti nei centri storici.

#### Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A 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*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.

In relazione inoltre 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 destinazione d'uso particolari) il regolamento edilizio dovrà definire requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti. È pertanto necessario che, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

#### Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

In applicazione dell'art. 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previsti dall'articolo citato.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

#### Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici (21).

(20) Il problema del recupero di fabbricati esistenti, con mutamento della destinazione d'uso, si pone assai spesso per le *tipologie rurali*. Si ritiene che in questi casi gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso il recupero di *spazi coperti* a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urba-

nistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione (cfr. « Elenco analitico » relativo alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nota 28).

(21) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie e alle tecniche costruttive ricorrenti nelle varie zone.

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.**

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

**E. FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI 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 ed aeriformi*).

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (22).

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (23).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, 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. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (23) (24).

**Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

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*).

**B. ELEMENTI STRUTTURALI** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

*Opere ammesse:*

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale (25). È consentita la realizzazione di

(22) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo A, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammessa la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri, quali logge e verande, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono definire tali « spazi coperti di modesta entità », precisandone i limiti dimensionali, e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali opere, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione. Si precisa comunque che per le tipologie abitative tale intervento non dovrà configurare la formazione di nuovi vani abitabili.

(23) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscono 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 dettate norme da

osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

(24) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e 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 configurato.

(25) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito di un'accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali — possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, sono ammesse modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI 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 ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili (26).

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati (27).

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni (28).

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (27) (29).

### 1.5 DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano *preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati*, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica *concessione*.

Viceversa gli interventi di *sola demolizione* che abbiano

carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad *autorizzazione*, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi. In particolare gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi definiscono puntualmente il limite massimo dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture — che comunque non dovrà essere superiore a m. 1 — in relazione alle tipologie ricorrenti nei diversi ambiti.

(26) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie, alle tecniche costruttive ricorrenti e alle destinazioni d'uso ammesse.

(27) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono definire specifiche prescrizioni da osservare nella realizzazione dei collegamenti verticali e nell'installazione degli impianti tecnologici, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici o costruttivi, escludendone, ad esempio, la realizzazione su fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico. Dovranno inoltre essere dettate norme per il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti.

(28) Con riferimento alle tipologie rurali, si ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle poten-

zialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto — possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti e i regolamenti edilizi devono definire tali spazi e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione.

(29) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale 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 configurato.

## 2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di *nuovi edifici o manufatti* su aree libere sia gli interventi volti ad *aumentare la volumetria* di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di *nuova costruzione* di edifici o manufatti sia quelli di *ampliamento* e di *sopraelevazione* di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati. Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici e alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della *concessione*.

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'*autorizzazione*, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982.

Inoltre, in applicazione dell'art. 8 del D.L. citato, anche sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità in esso previste.

### 2.1 NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di *nuovi edifici* (su aree inedificate) ovvero di *nuovi manufatti* (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le *ricostruzioni* di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo.

### 2.2 AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

### 2.3 SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regola-

menti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

## 3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'articolo 48, 1° comma, della L.R. n. 56/1977, è subordinata al rilascio di concessione.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

La Giunta Regionale provvederà, con successiva circolare, all'emanazione di criteri per la classificazione delle destinazioni d'uso, per la loro attribuzione ad aree ed edifici negli strumenti urbanistici, nonché per l'accertamento delle destinazioni in atto.

- *Modalità di applicazione delle disposizioni della circolare in rapporto alle diverse situazioni normative ed urbanistiche dei Comuni.*

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare, oltre ad essere di indirizzo per la formazione dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici, sono immediatamente applicabili ai fini del rilascio di concessioni o autorizzazioni.

Le modalità di applicazione, tuttavia, sono necessariamente diverse, in relazione alle varie situazioni normative e urbanistiche. Le indicazioni che seguono sono volte a chiarire l'applicazione delle definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare e a precisare con quali provvedimenti i Comuni possono recepire tali definizioni nei propri strumenti urbanistici ed edilizi.

Si ritiene comunque opportuno anticipare che nei Comuni dotati di P.R.G. ovvero di strumento urbanistico esecutivo, approvati ai sensi dei Titoli III e V della L.R. n. 56/77, nelle cui norme di attuazione siano contenute precisazioni, conformi alle definizioni di cui all'art. 13, relative agli interventi edilizi ed alle opere consentite per ognuno dei tipi di intervento, continuano ad applicarsi tali specificazioni. Si è ritenuto, infatti, che tali prescrizioni, di norma congruenti con quelle contenute nella circolare, costituiscano - in quanto riferite a puntuali prescrizioni topografiche - specifiche scelte comunali relative a singoli edifici o ambiti.

Inoltre, in tutti i Comuni dotati di strumenti urbanistici o di regolamenti edilizi devono essere osservate, in sede di rilascio di concessioni o autorizzazioni, eventuali specifiche prescrizioni relative agli interventi urbanistici ed edilizi, purché esse risultino conformi ai contenuti della circolare.

È opportuno, infine, considerare quei casi in cui è demandato ai Comuni di valutare l'esigenza di prevedere negli strumenti urbanistici la realizzazione di specifici interventi edilizi. Si tratta dei seguenti interventi: la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo A; la chiusura di spazi coperti di modesta entità, quali logge e verande, e l'innalzamento delle quote di imposta delle coperture ovvero la chiusura di fienili e porticati rurali, correlati rispettivamente ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B.

Si precisa, quindi, che la realizzazione di tali interventi è già ora consentita se negli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. o P.d.F.) vi siano norme che, per edifici o ambiti, li prevedano espressamente. Per contro, è evidente che tali interventi non sono consentiti nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.

**a. Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.**

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dall'art. 85, 1° comma, della L.R. n. 56/77. Si precisa che a norma dell'art. 13, 5° comma, devono comunque essere osservate le ulteriori prescrizioni contenute nel citato art. 85, 1° comma, lett. a) e b).

Sino all'adozione del nuovo regolamento edilizio, tali Comuni possono inserire le definizioni dei tipi di intervento nei P.R.G. formati ai sensi della L.R. n. 56/77.

**b. Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati precedentemente al D.M. n. 1444/1968.**

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dallo strumento urbanistico e da due varianti.

In assenza del primo o del secondo programma pluriennale di attuazione, approvato ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 56/77, dovendosi applicare le limitazioni all'attività costruttiva di cui all'art. 85, 1° comma, della stessa legge, si richiama quanto precisato al precedente punto a., per i Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti. Si richiama, altresì, quanto disposto dal 2° comma del citato art. 85.

Sino all'adozione del P.R.G. formato ai sensi della L.R. n. 56/77 o del nuovo regolamento edilizio, tali Comuni possono inserire le definizioni dei tipi di intervento nelle varianti specifiche di cui al citato art. 83. Tale opportunità è da valutare anche con riferimento alle prescrizioni dell'art. 83, 4° comma, in ordine alla facoltà di formare i Piani di Recupero - riferita ai soli Comuni dotati di P.d.F. - e dell'art. 91/quinquies, lett. a), della L.R. n. 56/77, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

**c. Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati successivamente al D.M. n. 1444/1968.**

Si ricorda che sono compresi in questa fattispecie anche i Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati ai sensi dell'art. 90 della L.R. n. 56/77.

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dallo strumento urbanistico e da sue varianti.

Sino all'adozione del P.R.G. formato ai sensi della L.R. n. 56/77 o del nuovo regolamento edilizio, le definizioni dei tipi di intervento possono essere inserite nelle varianti specifiche che i Comuni ritengano opportuno adottare ai sensi dell'art. 83, 3° comma, della L.R. n. 56/77. Tale opportunità è da valutare anche con riferimento alle prescrizioni dell'art. 83, 4° comma, in ordine alla facoltà di formare i Piani di Recupero - riferita ai soli Comuni dotati di P.d.F. - e dell'art. 91/quinquies, lett. a), della L.R. n. 56/77, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

**d. Comuni dotati di P.R.G. approvati ai sensi del Titolo III ovvero di strumenti urbanistici esecutivi approvati ai sensi del Titolo V della L.R. n. 56/77.**

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici.

Tuttavia, come già precisato, quando nel P.R.G. ovvero nello strumento urbanistico esecutivo, approvati ai sensi dei Titoli III e V della L.R. n. 56/77, siano contenute articolazioni dei tipi di intervento e precisazioni relative agli interventi edilizi e alle opere consentite per ciascuno di essi, conformi alle definizioni di cui all'art. 13, tali specificazioni

continuano ad applicarsi. Ciò in quanto esse sono state definite con riferimento alle caratteristiche del patrimonio edilizio locale e alle relative modalità di intervento valutate e decise dal Comune. Pertanto in questi casi, al fine di evitare che risultino in qualche misura alterate le previsioni degli strumenti urbanistici, i contenuti della circolare si applicano facendo salve le suddette specificazioni normative.

Nei Comuni dotati di P.R.G. approvati ai sensi della L.R. n. 56/77, le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere recepite dai nuovi regolamenti edilizi, integrate dalle specificazioni necessarie ad adeguarle alle realtà locali. In tale occasione i Comuni valuteranno la coerenza delle nuove definizioni dei tipi di intervento con i contenuti normativi e cartografici degli strumenti urbanistici; qualora rilevino contrasti, si renderà necessario ricorrere ad una variante allo strumento urbanistico per renderne coerenti i contenuti con quelli del regolamento edilizio. È opportuno che detta variante sia adottata contemporaneamente al regolamento edilizio, al fine di assicurare il coordinamento tra i contenuti dei due strumenti.

Si intende che anche prima dell'adozione del nuovo regolamento edilizio, i Comuni, qualora lo ritengano necessario, potranno adottare una variante al P.R.G. vigente, per integrare o modificare le definizioni normative, adeguandole ai contenuti della circolare, e per individuare topograficamente, con precise indicazioni cartografiche, i tipi di intervento.

---

## COMUNICATI

### Comunicato del Comitato di Controllo sugli Atti degli Enti locali - Sezione di Alessandria Calendario sedute

Si comunica che questo Comitato nella seduta del 19 aprile 1984, con decisione n. 15333, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge regionale n. 42 del 18 agosto 1976, ha stabilito il calendario delle sedute da effettuarsi nel mese di maggio 1984.

Si precisano di seguito i giorni fissati per le adunanze del Collegio nel suddetto mese:

mercoledì 2, giovedì 3, lunedì 7, martedì, mercoledì 9, giovedì 10, lunedì 14, martedì 15, mercoledì 16, giovedì 17, lunedì 21, martedì 22, mercoledì 23, lunedì 28, martedì 29, mercoledì 30, giovedì 31.

Le sedute avranno luogo, a termini del succitato articolo di legge, durante l'orario d'ufficio con inizio alle ore 11,30.

### Comunicato del Comitato di Controllo sugli Atti degli Enti locali - Sezione di Novara Calendario adunanze mese di maggio 1984

Si comunica che questa Sezione, in seduta del 26 aprile 1984, atti n. 7 in ottemperanza all'art. 10 della legge regionale 12 agosto 1976, n. 42, ha stabilito il calendario delle proprie adunanze da effettuarsi nel mese di maggio 1984, durante l'orario d'ufficio e con inizio alle ore 8,30.

Al riguardo si precisa che, per le adunanze ordinarie, sono stati fissati i giorni di martedì 8, 15, 22, 29 e di giovedì 3, 10, 17, 24, 31; e, per quelle straordinarie, i giorni di lunedì 7, 14, 21, 28 e di venerdì 4, 11, 18, 25.