

SPECIALE
EDILIZIA

Venerdì 27 Maggio 2005



LA BUROCRAZIA. Servono autorizzazioni per spostare muri o fare interventi di manutenzione straordinaria

Le pratiche per ristrutturare

Attenzione: si rischiano pesanti multe ed il blocco dei lavori

Gli interventi di ristrutturazione di un edificio (disciplinati dall'art. 31 della legge 457/78) possono essere di tre tipi: manutenzione ordinaria (che, come per gli appartamenti, necessita esclusivamente della comunicazione al Sindaco, da presentare in Circostrizione presso l'Ufficio Tecnico), manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Questi ultimi richiedono, come per gli appartamenti, la Dichiarazione d'Inizio Attività, corredata

da una relazione tecnica e dei relativi elaborati grafici, curati da un geometra, un architetto o un ingegnere. Se l'immobile è soggetto a vincolo da parte della Sovrintendenza per i Beni Architettonici, inoltre, la relazione dovrà essere necessariamente firmata da un architetto che, a nome del richiedente, dovrà allegare alla D.I.A. il nulla-osta della Sovrintendenza e redigere una relazione di conformità delle opere realizzate al progetto presentato.

Nell'ambito della manutenzione

ordinaria rientrano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e gli interventi necessari ad integrare o a mantenere in perfetta efficienza gli impianti tecnologici esistenti (gas, acqua, caldaia centralizzata, citofono, ascensore, antenna tv, canna fumaria, impianto fognario, impianto elettrico).

La manutenzione straordinaria invece prevede tutte le opere e le modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti anche strutturali

degli edifici, oltre che la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici. Ad esempio, opere condominiali come la ristrutturazione delle facciate, la riparazione del manto di copertura, il rifacimento di balconi, terrazzi, atrii e vani scala, l'apertura di nuove finestre ed abbaini, l'installazione di ascensori, l'ammodernamento degli impianti comuni (elettrico, fognario, di riscaldamento, canne fumarie, etc...). Si tratta di lavori in grado di aumentare il grado di efficienza

e di sicurezza dell'immobile e quindi non solo di conservare il suo valore nel tempo ma anche di aumentarlo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo puntano invece a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme di opere che, rispettando tipo, forma e struttura dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Essi comprendono 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.

Sono soggette alla D.I.A., dunque: le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; le opere (rampe ed ascensori esterni) per l'eliminazione delle barriere architettoniche; cancellate, muri di cinta e recinzioni, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto sul quale



insiste il fabbricato; le aree destinate ad attività sportiva senza creazioni di volumetria; gli impianti tecnologici che non si rendono indispensabili; le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle

volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e l'categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Matteo Tardic