

La definizione degli interventi edilizi

Il Testo unico sull'edilizia sugli interventi edilizi: di manutenzione ordinaria; di manutenzione straordinaria; di restauro e risanamento conservativo; di ristrutturazione edilizia; di nuova costruzione; di ristrutturazione urbanistica.

La disciplina dei titoli abilitativi dell'edilizia – originariamente contenuta nella legge n. 10\1977 e in una miriade di leggi successive di modifica e integrazione – trova oggi un suo più organico assetto nel **Testo unico sull'edilizia**.

In via preliminare è opportuno precisare che la legge n. 10\1977, aveva, in via generale, sancito l'obbligo della concessione edilizia, per <<ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale>>.

La legislazione successiva introdusse a poco a poco un regime binario, basato sulla <<concessione edilizia>> per gli interventi più importanti; sulla <<autorizzazione edilizia>> per gli interventi minori.

Il recente T.U. sull'edilizia mantiene fondamentalmente questo schema, con la eliminazione però del regime autorizzatorio che viene ora integralmente assorbito da quello dell'autodenuncia.

Premessa essenziale per stabilire il titolo abilitativo richiesto è la definizione degli interventi edilizi. L'art. 3 del T.U. distingue le seguenti ipotesi:

1. **interventi di manutenzione ordinaria;**
2. **interventi di manutenzione straordinaria;**
3. **interventi di restauro e risanamento conservativo;**
4. **interventi di ristrutturazione edilizia;**
5. **interventi di nuova costruzione;**
6. **interventi di ristrutturazione urbanistica.**

Interventi di manutenzione ordinaria

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è prescritto di alcun titolo abilitativo; riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La sostituzione delle antenne preesistenti di un impianto di telefonia cellulare con altre differenti unicamente dal punto di vista tecnico ovvero per la diversa banda di funzionamento, tale da non incidere sull'assetto urbanistico edilizio del territorio, rientra nell'ipotesi di manutenzione ordinaria (TAR Lombardia, Milano, 31 luglio 2002, n. 3260, TAR, 2002, 3460).

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazioni dei volumi e delle superfici e senza modifiche nelle destinazioni d'uso.

Presupposto per un intervento di manutenzione straordinaria è la preesistenza di un edificio dotato delle caratteristiche strutturali ed architettoniche che consentano di individuarlo come organismo edilizio con una precisa destinazione d'uso, onde non si può configurare un'attività manutentiva di tal genere su resti edilizi che rendono impossibile l'identificazione della forma e dei volumi dell'edificio preesistente (Cons. St., V, 12 luglio 1996, n. 861, RG ED, 1997, I, 73).

Intervento di restauro e risanamento conservativo

Per tale tipologia di interventi deve intendersi quella rivolta a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, 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 originario.

L'immobile, quindi, non deve perdere la sua forma originaria, ma può essere internamente modificato perché possa essere funzionalmente adoperato, anche con una nuova destinazione d'uso che sia compatibile con le sue caratteristiche, pur con riorganizzazione dello spazio interno, mantenendosi, comunque, la leggibilità dell'originario assetto e con introduzione di elementi tecnici caratteristici dei tempi odierni. Le congiunte e contigue fattispecie del restauro e risanamento conservativo presuppongono, ovviamente, un organismo edilizio preesistente e ben definito, caratterizzandosi per l'esecuzione di interventi che, pur diretti a migliorarlo funzionalmente, ne conservano l'aspetto e le caratteristiche strutturali, lasciandone inalterata la tipologia e la morfologia, ossia la sagoma, il prospetto e la facciata, oltre che i volumi e le superfici (Cons. St., V, 6 settembre 1999, n. 1019, RG ED, 1999, I, 1388).

Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono 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.

Nel T.U. vi sono due ipotesi di ristrutturazione edilizia: a) "l'intervento conservativo" che mantiene "immutati alcuni elementi strutturali qualificanti" con possibili integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente e con limitati incrementi di superficie e volume; b) "l'intervento ricostruttivo" che presuppone un'integrale demolizione e per il quale è venuto meno il riferimento alla "fedele" ricostruzione, precisando che si tratterà di ristrutturazione se il risultato finale coincide nella volumetria e nella sagoma con l'edificio preesistente.

Interventi di nuova costruzione

Per nuova costruzione deve intendersi non solo la ricostruzione su area libera, ma anche la modificazione del preesistente, tanto radicale da snaturare completamente la precedente consistenza e tale da determinare la produzione di un oggetto completamente diverso e nuovo in considerazione dell'entità delle modifiche o della variazione degli standards di cui al d.m. 2 aprile 1968 (Cons. St., V, 1 giugno 2001, n. 2967, FA, 2001, 1543).

Nel concetto di nuova costruzione va assunto anche un progetto comportante aumento della volumetria complessiva dell'edificio a prescindere dall'entità di tale incremento (Cons. St., V, 12 agosto 1998, n. 1255, FA, 1998, 2090).

Si configura come "nuova costruzione" la ristrutturazione, con o senza lavori interni al fabbricato, di un edificio prima adibito a capannone industriale e poi, per effetto della trasformazione, destinato a sede di uffici od attività commerciali oppure a residenza (Cons. St., V, 3 febbraio 1999, n. 98, RG ED, 1999, I, 488).

Ristrutturazione urbanistica

L'intervento di ristrutturazione urbanistica consiste nella sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, con spiccate finalità innovative dell'assetto territoriale preesistente che, tuttavia, non può riguardare immobili singolarmente intesi, bensì complessi edilizi più vasti nell'ottica del perseguimento di un più armonico ed organico riassetto dell'area interessata all'intervento in commento.

La giurisprudenza ha precisato che è inibita nei centri storici dei comuni sprovvisti di piano regolatore, a meno che gli stessi agglomerati, privi di valore storico, artistico, in concreto non esistano più (Cons. St., IV, 22 giugno 2000, n. 3557, FA, 2000, 2148) e che per la configurabilità di un intervento di ristrutturazione urbanistica occorre un complesso di interventi anche modificativi della fisionomia del tessuto urbanistico-edilizio esistente, finalizzati, tuttavia, a reinserire nella moderna vita urbana una zona del territorio comunale più o meno degradata a motivo strutturale-tipologico degli edifici e per la carenza degli essenziali ed elementari standards (TAR Valle d'Aosta, 17 giugno 1989, n. 39, FA, 1990, 975).

Definizioni uniformi del regolamento edilizio tipo

Ecco le definizioni previste dall'Allegato B.

Termine	Acronimo	Definizione
Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si

		sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
Indice di	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata

edificabilità territoriale		superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).

Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra , con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.