

## 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).