

Cosa dice la complicata normativa urbanistica ed edilizia

La manutenzione ordinaria

Quando può essere eseguita senza alcuna formalità

19

Tutti sanno - per esperienza diretta o per sentito dire - quali e quanti lacci e laccioli la farragginosa e caotica normativa urbanistica (statale, regionale e comunale) frapponga anche agli interventi edilizi più semplici e ricorrenti, richiedendo quasi sempre il ricorso a procedure burocratiche complicate ed anche costose (con l'intervento di un Tecnico abilitato) per l'ottenimento di uno specifico "pezzo di carta" a titolo di provvedimento autorizzativo. Farne a meno può costare caro, sia in termini di denaro, sia - in qualche caso - perfino con guai di carattere penale.

Per fortuna non sempre è così e questa volta passiamo in rassegna le opere di *manutenzione ordinaria*, le sole che possono essere eseguite direttamente, senz'alcuna formalità. Così l'art. 31 della legge 457/1985 definisce gli interventi di manutenzione ordinaria: "quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle *finiture* degli edifici e quelle necessarie ad *integrare o mantenere in efficienza* gli impianti tecnologici esistenti".

Da questa definizione risulta evidente che, a seguito delle opere di manutenzione ordinaria non devono essere alterati

- i volumi



- le superfici
- le strutture verticali e orizzontali (solette) delle singole unità immobiliari. (Per "unità immobiliare" si intende un locale o insieme di locali dotato di accesso indipendente e diretto da una strada o piazza oppure da uno spazio privato di uso comune: androne, cortile, scala, ballatoio, portico, ecc.; e in grado di produrre un reddito proprio).
- Costituiscono i più comuni interventi di *manutenzione ordinaria*:
 - la tinteggiatura interna ed esterna;
 - il risanamento dei muri;
 - il rifacimento o la sistemazione di intonaci, pavimenti, servizi igienici, cornicioni;
 - il riassetto del tetto, con la sostituzione di coppi, tegole, travetti, parti di struttura;
 - la sostituzione di gronde,

pluviali, comignoli, serramenti;

- la ripassatura e il rifacimento del manto di copertura;
- la sistemazione di gradini;
- il ripristino e l'integrazione degli impianti di riscaldamento, elettrico, idraulico, del gas;
- la sostituzione e la posa di piastrelature, rivestimenti, materiale isolante.

L'elenco è *esemplificativo*. Attenzione! L'esecuzione di tutte le opere *diverse* da queste richiede procedure particolari e rende necessario l'intervento di un Tecnico. Meglio saperlo e tenerlo presente: eviterà guai e - come si diceva a Brescia un tempo - di mangiare poi inutilmente ... "il pan pentito"!

Vittorio Martinelli