

## Le complicate norme urbanistiche ed edilizie

# La manutenzione straordinaria

### Quali sono le formalità di esecuzione da rispettare

19

Nel precedente N. 13 di questa rivista abbiamo trattato delle opere di manutenzione *ordinaria* degli immobili, quelle che possono essere eseguite senz'alcuna formalità burocratica. Esaminiamo ora le opere di manutenzione *straordinaria*, così definite dalla lettera b dell'articolo 31 della legge n. 457/1985: "... le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

"Rinnovare e sostituire parti anche strutturali..." dice la legge. Per comprendere il significato corretto, bisogna chiarire che le "strutture" edilizie si distinguono in "verticali" (che sono i muri portanti, non le tramezze; e i pilastri); e "orizzontali" (la copertura portante del tetto, non le tegole o il manto d'asfalto della terrazza; e le solette).

Mediante le opere di manutenzione straordinaria, le "strutture" possono essere sostituite soltanto in parte (non dunque integralmente) e devono essere ricostruite nella stessa posizione precedente (non in posizione diversa). I lavori, poi, non devono alterare i volumi e le



superfici delle singole unità immobiliari.

Le opere che rientrano in questa categoria non possono essere eseguite senz'altro, magari direttamente dal proprietario che ne fosse in grado o "in economia". In passato erano soggette ad un'autorizzazione comunale gratuita; attualmente in base ad una serie di decreti legge, via via rinnovati alla scadenza (se non sono convertiti in legge entro 60 giorni, i decreti legge decadono) si richiede che l'interessato presenti una *denuncia d'inizio dell'attività*, accompagnata da una relazione a firma di un Tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra,

perito edile) che "asseveri" (cioè assicuri) la conformità delle opere da realizzare al piano regolatore o al programma di fabbricazione, al regolamento edilizio e il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

L'esecuzione di opere in mancanza o in difformità dalla denuncia, in contrasto con lo strumento urbanistico o il regolamento edilizio o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia, comporta una sanzione pecuniaria (cioè una "multa") pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'immobile e comunque in misura non inferiore ad un milione. Un milione anche la sanzione stabilita per chi inoltri la denuncia d'inizio dell'attività quando le opere sono già in corso d'esecuzione.

Uno snellimento indubbio della procedura, dato che non si richiede più, come nel passato, il rilascio di un provvedimento autorizzativo comunale; ma una responsabilizzazione maggiore, perché una semplice svista sarebbe sufficiente a procurare guai. Attenzione, dunque, alla scelta del Tecnico, perché la riuscita dell'operazione ora dipende soltanto da lui.

Vittorio Martinelli