

## **ART. 10**

### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

Gli interventi di manutenzione sono interventi su edifici esistenti tesi a mantenerne l'efficienza ed il decoro. Essi si articolano in opere di manutenzione ordinaria (R1) e di manutenzione straordinaria (R2), così come definite ai commi successivi, nel rispetto formale degli atti di indirizzo comunale.

#### **1. (R1) Manutenzione ordinaria**

L'intervento è definito dalla lett. a) dall'allegato della L.R. 31/02 e successive modifiche ed integrazioni.

A titolo esemplificativo e nel rispetto formale degli atti di indirizzo comunale, ed in particolar modo per le zone omogenee A così come definite dal PRG, sono da considerarsi manutenzione ordinaria i seguenti interventi, fatte salve particolari norme in materia paesaggistica, igienico-sanitarie, ambientale e di sicurezza:

#### **2. Opere interne:**

- a) messa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, controsoffitti leggeri, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere accessorie o di posa, creazione di pareti divisorie componibili montate a secco assimilabili ad opere di arredo;
- b) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati come zone omogenee A così come definite dal PRG e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio.

3. Opere esterne: costruzione o installazione o sostituzione di:

- a) griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- b) recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con cordolo di fondazione completamente interrato;
- c) cancelletti, inferriate, ringhiere, infissi esterni;
- d) antenne di piccole dimensioni e parabole ( diametro non superiore a cm.120) a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici, si vedano comunque le prescrizioni per gli edifici classificati in zona A dal PRG;
- e) pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- f) impermeabilizzazioni, comprese zoccolature impermeabili alle base degli edifici;
- g) canne fumarie, di aspirazione, camini, si vedano comunque le prescrizioni di cui alle presenti norme per gli edifici classificati in zona A dal PRG;
- h) riparazione e sostituzione dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche o posizionamento esteriori (sagoma, dimensioni delle porzioni apribili); applicazioni di zanzariere o tende da sole, modifica di vetrine per inserimento di casse continue o simili;
- i) sostituzione di serranda a maglia con serrande piene e viceversa;
- j) riparazione o sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche, automazione di cancelli o sbarre stradali esistenti nelle prescrizioni delle norme UNI;
- k) la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti;
- l) copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti;
- m) tende e tendoni comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti;
- n) tende e tendoni comprensivi di supporti metallici, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;
- o) condizionatori di tipo a parete così come definiti dal successivo art. 41, comprensivi degli appositi supporti, si vedano comunque le prescrizioni per gli edifici classificati in zona A dal PRG, il loro utilizzo

non dovrà determinare in ogni caso alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti e nel rispetto della normativa sull'inquinamento acustico. L'installazione di tali impianti dovrà rispettare le prescrizioni riportate al successivo art. 41;

- p) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- q) griglie e botole di accesso ai locali interrati;
- r) barbecue di altezza inferiore a ml.1,80, esclusa la canna fumaria;
- s) nuovi allacci/reti o modifica agli allacci/reti esistenti ai servizi quali elettricità, gas-matano, telefonia fissa, rete idrica, fognatura pubblica e privata, nel rispetto delle autorizzazioni rilasciate preventivamente dall'Ente competente e dell'Ente proprietario della strada per quanto riguarda lo scasso e successivo ripristino della stessa;
- t) installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti per uso domestico di capacità complessiva non superiore a 13 mc., fermo restando il rispetto di altre norme relative alla sicurezza;
- u) costruzioni leggere per arredi, gazebo o depositi da giardino con altezza media non superiore a mt. 2.30 e superficie utile non superiore a mq. 10, staccati da qualsiasi edificio;
- v) strutture leggere, quali pergolati o simili privi di strutture verticali di tamponamento, che non siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, prive di copertura permanente costituita da materiali impermeabili quali laterizi, legno, lastre in fibrocemento, plexiglas, o similari, anche a ridosso degli edifici, nel rispetto delle composizioni volumetriche degli stessi, ad esclusione di quelli classificati in zona A dal PRG. In ogni caso la superficie coperta di tali strutture non potrà superare il 20% della superficie coperta dell'unità immobiliare principale e non superiori a mt. 3.00 di H max;
- w) arredi vari da giardino quali ombrelloni, dondoli, ecc., piccole piscine fuori terra, comunque non superiori a 25 mq., non stabilmente infisse nel terreno e di facile rimozione;
- x) tinteggiature con colore conforme ai colori tipici definiti dagli atti di indirizzo comunale;
- y) opere di manutenzione in generale effettuate per preservare l'usura del tempo senza creazione di volumetrie o di strutture, ad esclusione di quelle strutture definite manutenzioni ordinarie dal presente articolo;
- z) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici per produzione di energia non superiore a 3 Kwatt, in sostituzione o integrazione di impianti esistenti.

4. Per le opere di cui alle lett. u) e v) è generalmente ammessa l'installazione di una struttura per ogni unità abitativa, da non collocarsi preferibilmente sul fronte principale dell'edificio o sul fronte prospiciente vie o parcheggi pubblici o parchi pubblici. In ogni caso tali strutture dovranno essere realizzate con materiali idonei e non precari o in palese contrasto con l'intorno.

5. Rifacimento di:

- a) manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica delle quote di gronda, con materiali anche diversi purché aventi le medesime caratteristiche ad esclusione degli edifici classificati dal PRG che dovranno mantenere le caratteristiche dei materiali esistenti;
- b) intonaci, totale e parziale, tagliamuro;
- c) pavimentazioni esterne, sulla medesima area con materiali anche diversi purché aventi le medesime caratteristiche ad esclusione degli edifici classificati dal PRG;
- d) tinteggiature con il colore esistente o con diverso colore purché conforme ai colori tipici definiti dagli atti di indirizzo comunale. Per gli edifici classificati dal PRG la tonalità di colore dovrà essere preventivamente concordata il Servizio Edilizia.

6. Opere in immobili industriali:

- a) costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- b) sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- c) opere eseguite all'interno di locali chiusi;
- d) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato;
- e) passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- f) basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;

- g) attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- h) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- i) le opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- j) pavimentazioni esterne o piazzali realizzate all'interno dello stabilimento stesso;
- k) depositi di materiali all'interno dello stabilimento.

7. Opere relative al verde, nel rispetto anche delle norme contenute nel PRG:

- a) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere, pergolati e per la creazione di appositi sostegni o contenitori di terra come grigliati o similari, per fiori e piante posti su logge, finestre, balconi e sporgenze in genere;
- b) costituisce altresì manutenzione ordinaria l'abbattimento di alberi non vincolati ed esterni alle zone A o assimilate.

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo o comunicazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 31/02.

9. Qualora vengano installate strutture o accessori o impianti di qualsiasi tipo, definite manutenzioni ordinarie, realizzati con materiali non idonei, in evidente stato di precarietà e privi di decoro, o in contrasto con le prescrizioni contenute nei commi precedenti, essi dovranno essere rimossi ai sensi del presente articolo e dei successivi artt. 62 e 63.

**10. (R2) Manutenzione straordinaria**

L'intervento è definito dalla lett. b) dall'allegato della L.R. 31/02 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare nuovi servizi igienico-sanitari e tecnologici, qualora non esistenti, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Nel caso di interventi su edifici classificati in zona A con apposita simbologia sulle tavole di PRG, vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P R. G. relative a tali edifici.

A titolo esemplificativo e nel rispetto degli atti di indirizzo comunale, sono da considerarsi manutenzione straordinaria i seguenti interventi, fatte salve particolari norme in materia paesaggistica, igienico-sanitarie, ambientale e di sicurezza:

11. Opere interne senza modifiche esterne all'edificio:

- a) apertura e chiusura di porte, *senza cambio di destinazione d'uso dei vani, senza suddivisioni o fusioni di unità immobiliari e senza aumento di carico urbanistico così come definito da normativa regionale.*
- b) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore *senza cambio di destinazione d'uso dei vani, senza suddivisioni o fusioni di unità immobiliari e senza aumento di carico urbanistico così come definito da normativa regionale.*
- c) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su e/o Snr *senza cambio di destinazione d'uso dei vani, senza suddivisioni o fusioni di unità immobiliari e senza aumento di carico urbanistico così come definito da normativa regionale.*
- d) demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di Su e/o Snr *senza cambio di destinazione d'uso dei vani, senza suddivisioni o fusioni di unità immobiliari e senza aumento di carico urbanistico così come definito da normativa regionale.*
- e) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.
- f) creazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (per superficie utile si intende una superficie della zona soppalcata avente un'altezza media libera superiore a m 1,80), fermo restando che le superfici sottostanti alla zona soppalcata devono mantenere le altezze minime previste da regolamento. Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, indipendentemente dall'altezza delle zona soppalcata, le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corselli di servizio fino ad una larghezza massima di m.1,80 e le strutture grigliate per l'appoggio degli impianti tecnologici;

- g) riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già licenziati come solai;
- h) qualora l'esecuzione di opere interne di manutenzione straordinaria sia connessa con altre trasformazioni esterne, *o comporti cambio di destinazione d'uso dei vani, suddivisioni o fusioni di unità immobiliari e aumento di carico urbanistico così come definito da normativa regionale*, l'intervento è da classificarsi come restauro o ristrutturazione di cui alla L.R. 31/02.

12. Opere esterne - costruzione o installazione di:

- a) muri di sostegno e di contenimento;
- b) sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
- c) muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione delle caratteristiche e delle tipologie dei materiali, comprese le attrezzature per il tempo libero, quali pergolati e gazebo totalmente aperti e senza copertura, non rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria;
- d) nuove canne fumarie, condotte di esalazione e aerazione, qualora siano esterne e realizzate in muratura;
- e) vetrine e loro sostituzione con modifica di forma e materiali;
- f) rivestimenti delle pareti esterne di un edificio compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 15;
- g) accessi carrai o pedonali e loro modificazione;
- h) scale esterne di sicurezza aperte e scoperte in ferro o materiali simili;
- i) *realizzazione di nuove pensiline, sostituzione o modifica di pensiline esistenti, con oggetto complessivo non superiore a mt 1,40. Qualora si realizzino nuove pensiline con oggetto complessivo superiore a mt. 1,40, o si intervenga su pensiline esistenti sempre con oggetto complessivo superiore a mt. 1,40, gli interventi medesimi verranno considerati come ristrutturazione dell'immobile;*
- i) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 20% dell'intero edificio, e senza alcuna variazione di volume, superficie, sagoma;

- j) rifacimento parziale o totale degli elementi strutturali delle coperture, ferma restando la quota di colmo e di gronda, rifacimento parziale o totale della copertura con modifica delle caratteristiche dei materiali, anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti. E ammesso ai fini della coibentazione l'ispessimento del coperto per un' altezza massima di 20 cm., fermi restando la posizione del solaio/soffitto interno e la quota di gronda;
  - k) realizzazione di impianti tecnologici e volumi tecnici con  $h > 1,80$  ml;
  - l) leggere modifiche di aperture esistenti sugli edifici, compresa la trasformazione di finestre esistenti in porte e viceversa, non connesse con altre modifiche strutturali interne di murature portanti o tramezzature, né cambi d'uso o di utilizzo di vani. Tali modifiche dovranno in ogni caso rispettare le norme igienico-sanitarie vigenti. In tale definizione non sono ricomprese le nuove aperture o le totali chiusure di aperture esistenti. Qualora la modifica di aperture esistenti sia connessa con altre trasformazioni interne, l'intervento è da classificarsi come restauro o ristrutturazione di cui alla L.R. 31/02;
  - m) pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici per produzione di energia superiore a 3 Kwatt, nonché opere leggere di mitigazione estetica ad esclusione di quelle definite manutenzioni ordinarie dal presente articolo;
  - o) piscine private scoperte in lotti edificati, sia interrate che fuori terra, *prive di qualsiasi struttura di copertura*, non rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria quale arredo da giardino;
  - p) creazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione superiore 0,20 mq.. *Realizzazione di aperture in falda, quali finestre e abbaini, fermo restando il rispetto di specifica normativa per gli edifici classificati in zona A dal PRG.*
13. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/02.
14. Qualora vengano installate strutture o accessori o impianti di qualsiasi tipo, definite manutenzioni straordinarie, realizzati con materiali non idonei, in evidente stato di precarietà e privi di decoro, o in contrasto con le prescrizioni contenute nei commi precedenti, essi dovranno essere rimossi ai sensi del presente articolo e dei successivi artt. 62 e 63, fermi restando ulteriori procedimenti amministrativi di cui alla L.R. 23/04 e altre particolari norme in materia.