

Categorie d'intervento.

Intervento edilizio: attività che modifichi in tutto o in parte un edificio esistente o che porti ad una nuova costruzione, totale o parziale. La fattibilità dell'intervento dipende dal sito in cui ricade l'immobile (zonizzazione) in funzione delle indicazioni dello strumento urbanistico vigente nel Comune e dei vincoli.

Classificazione degli interventi edilizi.

fonte : Testo Unico TU dell'edilizia DPR 380/2001 Art. 3 (**art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457**)

manutenzione ordinaria: riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (es. intonaci, pitture (interne ed esterne), pavimenti, impermeabilizzazioni (riparazione o rinnovo); riparazione o integrazione impianti. A titolo di riferimento, l'elenco dei lavori in questione è elencato all'art. 5 del regolamento edilizio del Comune di Napoli.

manutenzione straordinaria: rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici; **realizzare ed integrare** i servizi igienico-sanitari e tecnologici; **senza alterare i volumi e le superfici** delle singole unità immobiliari e **destinazioni di uso;** (esempio spostamenti tramezzi interni).

Dal 2014 nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono compresi anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento** delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche **se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;** (*introdotto con DL 133/2014 "sblocca Italia" all' art.17*).

restauro e risanamento conservativo: conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, anche con **variazioni delle destinazioni d'uso** purché compatibili con la preesistente, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Es. Consolidamento, il ripristino e 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 (es. *superfetazioni*, cioè le parti aggiunte);

ristrutturazione edilizia: trasformare l'organismo edilizio in un altro **in tutto o in parte diverso dal precedente.** Ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ricompresi anche quelli consistenti nella **demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente,** (NB DLgs 301/2002) fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli (beni culturali), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Trasformare un **balcone in una veranda** implica la variazione di destinazione d'uso, delle superfici, dei volumi e della sagoma: si tratta di **ristrutturazione edilizia.** Esempi: **demolizione** seguita dalla ricostruzione del manufatto conforme di sagoma e volume; trasformazione di superfici accessorie (come sottotetti o scantinati) in superfici utili (abitazioni); **ampliamenti** contenuti entro il **20% della volumetria esistente;** (Piano Casa Regione Campania); cambio di **destinazione d'uso;** frazionamento di unità immobiliari; modifica dei prospetti dell'edificio; costruzione di nuovi **ascensori esterni all'immobile** o alla creazione di ulteriori scale; in alcuni casi, sono previste alcune limitate sopraelevazioni legate all'ampliamento del volume di un palazzo e l'innalzamento di alcune strutture, quando si intende recuperare un sottotetto. In caso di demolizione e ricostruzione essa deve avvenire in un tempo ragionevolmente prossimo a quello della demolizione.

nuova costruzione: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Es: la **costruzione di nuovi edifici** fuori terra o interrati, ovvero **l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;** gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti.

ristrutturazione urbanistica : rivolti a sostituire l'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. Perché siano possibili non basta l'assenso generico del Comune, o il pagamento di denaro: occorre che siano previsti e progettati dal piano regolatore generale o dalle sue varianti, attraverso i cosiddetti "piani attuativi" (per esempio piano di recupero, piano particolareggiato, programma di riqualificazione, ecc.).

La “**sagoma**” di un edificio è la “conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il *contorno* che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti”.

Per l’analisi di una casistica vasta e dettagliata il riferimento normativo è la Tabella A del Dlgs 222/2016, Sezione II

	var. destinazione uso	tipo	var. volume, sup. e sagoma	titolo abilitativo
manutenzione ordinaria	NO	riparazione o rinnovo finiture ed impianti	NO	nessuno:attività edilizia libera
manutenzione straordinaria	NO	rinnovare e sostituire elementi; spostamento divisori; frazionamento / accorpamento	NO	CILA SCIA
restauro e risanamento conservativo	si ma compatibile col preesistente	consolidamento e rinnovo elementi, con conservazione dei caratteri originari	NO, solo eliminazione elementi aggiunti	CILA SCIA
ristrutturazione edilizia	SI	trasformazioni di un edificio in un altro; anche modifica quote solai e scale, delle unità immobiliari, delle aperture, delle finiture e degli impianti	SI NO se demolizione e ricostruzione	SCIA PdC (aumento unità o variazioni)
nuova costruzione		costruzione di nuovi edifici o ampliamento degli esistenti		PdC
ristrutturazione urbanistica	SI	ricostruzione di una zona del territorio	SI	PdC