

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; l'elenco dei lavori in questione è elencato all'art. 5 del regolamento edilizio 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).

restauro e risanamento conservativo: conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche con variazioni delle **destinazioni d'uso** purché compatibili con la preesistente. 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 la 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 DL 301/2002) fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 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**; 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;

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".

	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 divisorii	NO	CIA SCIA
restauro e risanamento conservativo	si ma compatibile col preesistente	consolidamento e rinnovo elementi, con conservazione dei caratteri originari	NO, solo eliminazione elementi aggiunti	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	SI	costruzione di nuovi edifici o ampliamento degli esistenti	SI	PdC
ristrutturazione urbanistica	SI	ricostruzione di una zona del territorio	SI	PdC