

Massimo Aleo

# INTERVENTI EDILIZI

**STRUMENTI E PROCEDURE DI EDILIZIA PRIVATA  
DAL PROGETTO ALL'AGIBILITÀ**

CON GLI AGGIORNAMENTI  
DELLA LEGGE N. 98/2013 AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA



**SOFTWARE INCLUSO**

NORMATIVA E MODULISTICA DI RIFERIMENTO

**Glossario** (principali termini tecnico-normativi), **F.A.Q.** (domande e risposte sui principali argomenti),  
**Test iniziale** (verifica della formazione di base), **Test finale** (verifica dei concetti analizzati)



  
**GRAFILL**

Massimo Aleo

## **INTERVENTI EDILIZI**

**STRUMENTI E PROCEDURE DI EDILIZIA PRIVATA  
DAL PROGETTO ALL'AGIBILITÀ**

ISBN 13 978-88-8207-534-7

EAN 9 788882 075347

Manuali, 146

Prima edizione, dicembre 2013

Aleo, Massimo <1963->

Interventi edilizi / Massimo Aleo. – Palermo : Grafill, 2013.

(Manuali ; 146)

ISBN 978-88-8207-534-7

1. Edilizia – Manuali.

690 CDD-22

SBN Pal0264400

CIP – Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

### **© GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

Finito di stampare nel mese di dicembre 2013

presso **Tipolitografia Luxograph S.r.l.** Piazza Bartolomeo Da Messina, 2/e – 90142 Palermo

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge.

Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

## SOMMARIO

<b>PRESENTAZIONE</b> .....	p.	9
<b>GLOSSARIO</b> .....	"	11
<b>1. TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b> .....	"	13
<b>1.1. Interventi di nuova edificazione</b> .....	"	14
<b>1.2. Le opere sui manufatti esistenti</b> .....	"	15
<b>1.2.1. Ampliamento e sopraelevazione</b> .....	"	16
<b>1.2.2. Manutenzione ordinaria</b> .....	"	17
<b>1.2.3. Manutenzione straordinaria</b> .....	"	18
<b>1.2.4. Restauro e risanamento conservativo</b> .....	"	20
<b>1.2.5. Ristrutturazione edilizia</b> .....	"	21
<b>1.2.6. Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione</b> .....	"	23
<b>1.2.7. Ristrutturazione urbanistica</b> .....	"	24
<b>1.2.8. Il caso della sostituzione edilizia</b> .....	"	25
<b>1.3. Interventi edilizi minori</b> .....	"	26
<b>1.3.1. Opere interne</b> .....	"	26
<b>1.3.2. Opere all'interno di opifici e impianti industriali</b> .....	"	27
<b>1.3.3. Frazionamento e fusione di unità immobiliari</b> .....	"	29
<b>1.3.4. Cambio di destinazione e mutamento d'uso</b> .....	"	29
<b>1.3.5. Opere per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche</b> .....	"	32
<b>1.3.6. Opere provvisionali e urgenti</b> .....	"	33
<b>1.3.7. Impianti tecnologici</b> .....	"	33
<b>1.3.8. Ascensori di servizio</b> .....	"	34
<b>1.4. Altre tipologie di intervento edilizio</b> .....	"	35
<b>1.4.1. Opere di urbanizzazione</b> .....	"	35
<b>1.4.2. Depositi e esposizioni a cielo aperto</b> .....	"	36
<b>1.4.3. Demolizioni</b> .....	"	37
<b>1.4.4. Scavi e rinterrì</b> .....	"	37
<b>1.4.5. Recinzioni, muri di cinta, cancellate</b> .....	"	37
<b>1.4.6. Pozzi</b> .....	"	38
<b>1.4.7. Installazione di prefabbricati, case mobili, ecc.</b> .....	"	38
<b>1.4.8. Impianti sportivi privati e piscine</b> .....	"	38
<b>1.4.9. Impianti di distribuzione carburanti</b> .....	"	39

1.4.10.	Serre .....	p.	39
1.4.11.	Parcheggi privati e sistemazioni esterne .....	"	40
1.4.12.	Impianti per la produzione di energia alternativa.....	"	41
1.4.13.	Infrastrutture per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica .....	"	41
<b>2.</b>	<b>IMPOSTAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO .....</b>	"	42
2.1.	Competenza e responsabilità professionale .....	"	43
2.2.	Progetto e prescrizioni urbanistico-edilizie .....	"	45
2.3.	Indici urbanistici e dati dimensionali del progetto.....	"	45
2.3.1.	Volumi edificati e volumi tecnici .....	"	46
2.3.2.	Superficie complessiva, superficie utile e superficie non residenziale .....	"	47
2.3.3.	Asservimento di terreni .....	"	47
2.4.	Criteri di realizzazione degli interventi edilizi .....	"	48
2.4.1.	Interventi nei centri storici (zona A) .....	"	48
2.4.2.	Interventi in contesti urbani edificati (zona B).....	"	49
2.4.3.	Interventi in aree di espansione (zona C).....	"	50
2.4.4.	Interventi in aree per insediamenti produttivi (zona D).....	"	52
2.4.5.	Interventi nel verde agricolo (zona E).....	"	52
2.4.6.	Interventi nelle zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale (zona F).....	"	53
2.4.7.	Interventi nelle zone "bianche".....	"	54
<b>3.</b>	<b>IL QUADRO DEI NUOVI TITOLI ABILITATIVI DELL'EDILIZIA.....</b>	"	55
3.1.	Categorie di titoli abilitativi .....	"	55
3.1.1.	Permesso di costruire .....	"	57
3.1.2.	DIA e SCIA .....	"	59
3.1.3.	SuperDIA (DIA alternativa a permesso di costruire).....	"	63
3.2.	Attività edilizia libera .....	"	63
3.2.1.	La comunicazione di inizio lavori.....	"	64
3.2.2.	Comunicazione e relazione di inizio lavori.....	"	66
3.3.	Oneri di costruzione.....	"	66
3.3.1.	Il contributo di concessione: natura, determinazione, calcolo e penali .....	"	67
3.3.2.	Gratuità del titolo abilitativo e esonero dal contributo di costruzione.....	"	68
3.3.3.	Riduzione degli oneri di costruzione.....	"	69
3.3.4.	Altri esoneri a carattere misto .....	"	69
3.3.5.	Realizzazione di opere a scomputo .....	"	70
3.3.6.	Rateizzazione .....	"	70
3.3.7.	Conguaglio, rimborso e prescrizione .....	"	70

<b>4. IL SISTEMA DISCIPLINARE</b> .....	p.	71
4.1. Procedimento di PDC .....	"	71
4.2. Procedimento di SCIA.....	"	73
4.3. Procedimento di superDIA.....	"	74
4.4. Procedimento di Comunicazione di inizio lavori (CIL) .....	"	75
4.5. Procedimento di lottizzazione convenzionata.....	"	77
<b>5. REGIME ABILITATIVO STRAORDINARIO</b> .....	"	79
5.1. PDC, superDIA e SCIA in sanatoria.....	"	79
5.2. Permesso di costruire in deroga.....	"	81
5.3. Condonò edilizio.....	"	82
<b>6. LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI</b> .....	"	84
6.1. L'inizio dei lavori.....	"	84
6.1.1. I documenti di cantiere.....	"	85
6.1.2. Sicurezza dei cantieri .....	"	86
6.2. Varianti in corso d'opera.....	"	89
6.3. La fine dei lavori.....	"	91
6.3.1. Denuncia al catasto .....	"	91
6.3.2. La domanda per l'agibilità .....	"	92
<b>7. L'AGIBILITÀ EDILIZIA</b> .....	"	94
7.1. Natura giuridica dell'istituto.....	"	95
7.2. Funzione del certificato di idoneità all'uso di un immobile .....	"	96
7.3. Interazioni tra norme urbanistiche e tutele igienico-sanitarie.....	"	97
7.4. Il procedimento amministrativo dell'agibilità .....	"	98
7.4.1. Presentazione dell'istanza .....	"	98
7.4.2. L'istruttoria tecnico-amministrativa .....	"	100
7.4.3. Il rilascio della certificazione .....	"	101
7.4.4. Verifiche e controlli .....	"	102
7.4.5. Le opere sui manufatti esistenti. Il rinnovo della certificazione ....	"	102
7.5. Agibilità in deroga .....	"	103
7.6. Certificato di agibilità provvisoria .....	"	104
7.7. Agibilità degli immobili e imposizione fiscale.....	"	105
<b>8. REGOLARITÀ EDILIZIA E DIRITTO DI PROPRIETÀ</b> .....	"	108
8.1. Le dichiarazioni relative al titolo edificatorio.....	"	108
8.2. Le dichiarazioni relative all'agibilità.....	"	109
<b>9. MODULISTICA</b> .....	"	112
■ <b>MODELLO 1</b>		
<i>Tipologie interventi soggetti a PDC</i> .....	"	112
■ <b>MODELLO 2</b>		
<i>Istanza di permesso di costruire</i> .....	"	114

■ <b>MODELLO 3</b>	
<i>Documentazione da allegare all'istanza di PDC</i> .....	p. 115
■ <b>MODELLO 4</b>	
<i>Dichiarazione asseverata del progettista</i> <i>(articolo 20, comma 1, D.P.R. n. 380/2001)</i> .....	" 117
■ <b>MODELLO 5</b>	
<i>Istanza di voltura di titolo abilitativo alla edificazione</i> .....	" 118
■ <b>MODELLO 6</b>	
<i>Istanza di proroga di titolo abilitativo alla edificazione</i> .....	" 119
■ <b>MODELLO 7</b>	
<i>Istanza di rinnovo di titolo abilitativo alla edificazione</i> .....	" 120
■ <b>MODELLO 8</b>	
<i>Istanza di assegnazione punti fissi e quote</i> .....	" 121
■ <b>MODELLO 9</b>	
<i>Istanza di intervento sostitutivo</i> .....	" 122
■ <b>MODELLO 10</b>	
<i>Istanza di accesso agli atti presso una Pubblica Amministrazione</i> .....	" 123
■ <b>MODELLO 11</b>	
<i>Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà</i> .....	" 124
■ <b>MODELLO 12</b>	
<i>Comunicazione di avvio del procedimento</i> .....	" 125
■ <b>MODELLO 13</b>	
<i>Convocazione della conferenza di servizi</i> .....	" 126
■ <b>MODELLO 14</b>	
<i>Richiesta integrazioni e interruzione termini</i> .....	" 128
■ <b>MODELLO 15</b>	
<i>Comunicazione esame favorevole</i> .....	" 129
■ <b>MODELLO 16</b>	
<i>Tipologie interventi soggetti a SCIA</i> .....	" 130
■ <b>MODELLO 17</b>	
<i>Segnalazione certificata</i> .....	" 131
■ <b>MODELLO 18</b>	
<i>Documenti da allegare alla SCIA</i> .....	" 132
■ <b>MODELLO 19</b>	
<i>Tipologie di interventi soggetti a DIA</i> .....	" 133
■ <b>MODELLO 20</b>	
<i>Denuncia di inizio attività</i> .....	" 134
■ <b>MODELLO 21</b>	
<i>Documenti da allegare alla DIA</i> .....	" 136
■ <b>MODELLO 22</b>	
<i>Tipologie di interventi definibili con PDC in sanatoria</i> .....	" 137
■ <b>MODELLO 23</b>	
<i>Istanza di PDC in sanatoria</i> .....	" 138

■ <b>MODELLO 24</b>	
<i>Documentazione da allegare all'istanza di PDC in sanatoria</i> .....	p. 139
■ <b>MODELLO 25</b>	
<i>SCIA in sanatoria per accertamento di conformità</i> .....	" 140
■ <b>MODELLO 26</b>	
<i>Documenti da allegare alla SCIA in sanatoria</i> .....	" 141
■ <b>MODELLO 27</b>	
<i>Istanza di PDC in deroga</i> .....	" 142
■ <b>MODELLO 28</b>	
<i>Tipologie di interventi soggetti a CIL</i> .....	" 143
■ <b>MODELLO 29</b>	
<i>CIL semplificata</i> .....	" 144
■ <b>MODELLO 30</b>	
<i>CIL per manutenzione straordinaria</i> .....	" 145
■ <b>MODELLO 31</b>	
<i>Tipologie interventi di nuova edificazione</i> .....	" 146
■ <b>MODELLO 32</b>	
<i>Tipologie di interventi di manutenzione ordinaria</i> .....	" 147
■ <b>MODELLO 33</b>	
<i>Tipologie di interventi di manutenzione straordinaria</i> .....	" 148
■ <b>MODELLO 34</b>	
<i>Tipologie di interventi di restauro e risanamento conservativo</i> .....	" 149
■ <b>MODELLO 35</b>	
<i>Tipologie di interventi di ristrutturazione edilizia</i> .....	" 150
■ <b>MODELLO 36</b>	
<i>Tipologie di interventi di ristrutturazione urbanistica</i> .....	" 151
■ <b>MODELLO 37</b>	
<i>Tipologie di opere realizzabili in regime libero</i> .....	" 152
■ <b>MODELLO 38</b>	
<i>Istanza di autorizzazione piano di lottizzazione</i> .....	" 153
■ <b>MODELLO 39</b>	
<i>Deposito di tipo di frazionamento (art. 18, Legge n. 47/1985)</i> .....	" 154
<b>10. INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE ALLEGATO</b> .....	" 155
10.1. Introduzione .....	" 155
10.2. Requisiti minimi hardware e software .....	" 155
10.3. Download del software e richiesta della password di attivazione .....	" 155
10.4. Installazione e attivazione del software .....	" 156





---

## PRESENTAZIONE

Al processo di riforma legislativo in tema di semplificazione e trasparenza dei procedimenti amministrativi avviato oltre due decenni or sono dalla famosa Legge n. 241 del 1990 fanno da contraltare, nella specifica disciplina dell'edilizia, da un lato, la parallela proliferazione, da molti giudicata a volte incontrollata, di disposizioni normative nazionali (spesso di derivazione comunitaria) e regionali (per effetto, queste ultime, della riforma in senso federale dello Stato) o regolamentari (nell'ambito della potestà attribuita ai comuni dall'articolo 3 del D.Lgs. n. 267/2000); dall'altro, le sempre minori risorse economiche e professionali a disposizione degli enti locali.

Il risultato di questa miscela è stato, purtroppo, devastante. Esso si presenta agli occhi degli operatori che si misurano quotidianamente con gli uffici tecnici comunali, diretto esattamente nella direzione opposta a quello snellimento delle procedure auspicato dal legislatore del 1990. Ognuno di noi, infatti, può facilmente riconoscere l'incredibile burocratizzazione a cui è giunto ogni ramo della P.A., sorprendentemente favorita dall'uso del mezzo informatico che permette in poco tempo e a relativo basso costo di produrre documentazioni ponderose. Molto di ciò che trenta o solo venti anni fa poteva essere sinteticamente descritto in una relazione tecnica o era desumibile facilmente dall'attento esame dei grafici progettuali, oggi molto spesso deve essere obbligatoriamente riportato in una miriade di dichiarazioni sostitutive o asseverate, relazioni e perizie, denunce e superdenunce, segnalazioni certificate, certificati e autocertificazioni.

Nel tentativo di liberare il campo quanto meno da alcuni degli innumerevoli dubbi che, nell'attuale complicato scenario, assillano l'operatore, è sembrato importante realizzare un testo che, il più possibile organicamente, tratti di edilizia ordinandone gli argomenti fondamentali nel tentativo di risolvere le difficoltà inevitabilmente indotte dall'articolazione multitasking che la materia ha assunto negli ultimi anni.

Ambizione particolare di questo lavoro è di partecipare, anche se modestamente, al generale movimento di rivalutazione della manualistica cui si assiste negli ultimi anni, con l'obiettivo di costituire uno strumento di lavoro utile e pratico. E, soprattutto, in grado di fornire agli operatori del settore, sia pure in un'ottica di indispensabile sintesi, un quadro completo e aggiornato della disciplina edilizia oggi vigente in Italia.



---

## GLOSSARIO

- **Ampliamento:** complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato mediante la generica creazione di uno spazio supplementare.
- **Attività edilizia libera:** realizzazioni edili totalmente escluse da alcuna formalità procedurale o soggette a comunicazione.
- **Barriera architettonica:** qualunque elemento costruttivo che impedisca, limiti o renda difficili gli spostamenti o la fruizione di servizi specialmente di persone con limitata capacità motoria o sensoriale.
- **Certificato di agibilità:** documento previsto dall'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 e rilasciato dal Comune dopo l'esecuzione dei lavori al termine di una precisa procedura amministrativa finalizzata ad attestare il possesso da parte di un edificio di tutte le condizioni di salubrità, sicurezza strutturale e igienico-sanitarie previste dalla legge per il suo utilizzo.
- **CIL:** comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001.
- **Destinazione d'uso per un fabbricato:** destinazione insediativa indicata nel provvedimento con cui è stata abilitata la costruzione.
- **Direttore dei lavori:** professionista incaricato di seguire l'andamento dei lavori e responsabile dell'osservanza delle norme di legge nell'esecuzione degli stessi.
- **Edificio al rustico:** edificio costituito solo dalla copertura, dalle tamponature perimetrali e dalla copertura.
- **Edilizia:** l'insieme delle tecniche e delle conoscenze finalizzate a realizzare, modificare, riparare o demolire un edificio.
- **Finiture:** lavorazioni e materiali di completamento della struttura.
- **Interventi edilizi minori:** opere edilizie a basso o nullo impatto urbanistico che si collocano in posizione intermedia tra l'attività edilizia libera vera e propria e quella assoggettata al preventivo controllo della pubblica amministrazione.
- **Lottizzazione:** suddivisione in lotti edificabili di un isolato o di un'area – ricadente in zona idoneamente individuata dallo strumento urbanistico – con la previsione di una pluralità di nuovi edifici e nuove opere di urbanizzazione.
- **Manutenzione ordinaria:** tipologia di intervento edilizio che riguarda, per un verso, le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e, dall'altro, quelle necessarie per l'integrazione o per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti.
- **Manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- **Oneri di costruzione:** contributo connesso all'abilitazione all'esecuzione di opere edili da corrispondere al comune commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

- **Opere a scomputo:** realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione necessarie all’inse-diamento da parte del titolare del titolo abilitativo all’edificazione in luogo del pagamento, totale o parziale, degli oneri di costruzione.
- **Opere interne:** nella pratica edilizia, le lavorazioni minori effettuate sul patrimonio edilizio esistente.
- **Opere provvisionali:** opere che si rendono necessarie per eliminare situazioni di pericolo per la pubblica e privata incolumità, da qualsiasi causa le stesse possano essere dipendenti.
- **Restauro e di risanamento conservativo:** attività e lavori rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili.
- **Ristrutturazione edilizia:** tipologia di intervento rivolta a trasformare, mediante un insieme sistematico di opere, un organismo edilizio in un altro in tutto o in parte diverso dal precedente.
- **Ristrutturazione urbanistica:** complesso di operazioni rivolte 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.
- **SCIA:** Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell’articolo 19 della legge 7 ago-sto 1990, n. 241, come sostituito dall’articolo 49, comma 4-*bis*, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, in cui la rice-vuta della segnalazione costituisce titolo autorizzatorio ai sensi dell’articolo 38, comma 3, lettere e) ed f), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.
- **Sopraelevazione:** ampliamento della costruzione che si sviluppa unicamente in direzione verticale.
- **SUAP:** Sportello Unico per le Attività Produttive regolato dal D.P.R. n. 160/2010 che costitu-isce l’unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva e fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento.
- **SUE:** sportello unico per l’edilizia regolato dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che costituisce l’unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministra-tive riguardanti il titolo abilitativo e l’intervento edilizio oggetto dello stesso e che cura tutti i rapporti fra il privato, l’amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all’intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denun-cia/segnalazione di inizio attività.
- **superDIA:** DIA alternativa a permesso di costruire ai sensi dell’articolo 22, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.
- **Tecnico abilitato:** professionista iscritto in albo professionale, che opera nell’ambito delle proprie competenze.
- **Tolleranze di cantiere:** violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta conte-nute entro un valore minimo stabilito dalla normativa.
- **Urbanizzazioni:** opere di interesse collettivo che devono essere localizzate a servizio delle attività umane nel processo di sviluppo edilizio di un dato ambito territoriale.
- **Voltura:** Dichiarazione comunicata alla P.A., resa secondo le forme di legge come atto noto-rio o dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, che consente di perfezionare la posizione di enti o di privati interessati a succedere in un procedimento amministrativo.
- **P. di C.:** permesso di costruire come definito dall’articolo 10 del D.P.R. n. 380/2011.

## CAPITOLO I

**TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

L'atto conclusivo dell'intrapresa edilizia, il documento rilasciato dal comune dopo l'esecuzione dei lavori e al termine di una precisa procedura amministrativa finalizzata ad attestare il possesso da parte di un edificio di tutte le condizioni di salubrità, sicurezza strutturale e igienico-sanitarie previste dalla legge per il suo utilizzo, è il certificato di agibilità previsto dall'articolo 24 del Testo Unico dell'edilizia, D.P.R. n. 380 del 2001<sup>1</sup>.

Tra la documentazione da presentare al comune a corredo della relativa istanza è prevista anche la dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato.

Questa condizione implica la ricognizione e verifica, prima da parte del direttore dei lavori e quindi dal comune, dell'intera vicenda riguardante la costruzione del fabbricato, dal momento del rilascio del titolo abilitativo fino alla rimozione dei ponteggi e delle altre attrezzature di cantiere.

Si può facilmente osservare, pertanto, che in disparte dalla fondamentale funzione di garanzia per la salute e sicurezza dei cittadini, il documento certificatorio in questione assume anche quella essenziale di formale atto conclusivo della pratica inerente all'attività edificatoria.

Da tale considerazione deriva che ogni valutazione tecnico-amministrativa sull'agibilità di una costruzione, e quindi anche sul suo pratico e reale utilizzo, include la prioritaria ponderazione di interessi di rango urbanistico posto che l'opera terminata dovrà essere certificata conforme anche alla disciplina relativa allo svolgimento delle attività urbanistiche e edilizie.

Tali attività, in un dato territorio comunale, sono regolate dalle disposizioni del Codice civile<sup>2</sup>, dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, dal regolamento edilizio e dalle leggi speciali in materia.

Tutti i proprietari d'immobili hanno pertanto l'obbligo ineludibile di attenersi alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale e degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata, sia nella realizzazione di nuove costruzioni sia nelle riedificazioni o modificazioni delle costruzioni esistenti<sup>3</sup>. In particolare, poi, è alle norme tecniche di attuazione dello strumen-

<sup>1</sup> In seguito, per semplicità, questo fondamentale provvedimento sarà indicato con l'acronimo TUE.

<sup>2</sup> Articolo 869 (*Piani regolatori*). – I proprietari d'immobili nei comuni dove sono formati piani regolatori devono osservare le prescrizioni dei piani stessi nelle costruzioni e nelle riedificazioni o modificazioni delle costruzioni esistenti.

Articolo 870 (*Comparti*). – Quando è prevista la formazione di comparti, costituenti unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e di adattamento, gli aventi diritto sugli immobili compresi nel comparto devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano. Possono anche riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere. In mancanza di accordo, può procedersi alla espropriazione a norma delle leggi in materia.

Articolo 871 (*Norme di edilizia e di ornato pubblico*). – Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali. La legge speciale stabilisce altresì le regole da osservarsi per le costruzioni nelle località sismiche.

<sup>3</sup> Articolo 869 del Codice civile citato e articolo 4, Legge n. 1150/1942.

to urbanistico che la legge affida il compito di stabilire i criteri di insediamento, i parametri e le caratteristiche dell'edificazione, della rete viaria, degli spazi riservati ad attività collettive e pubbliche, nonché la caratterizzazione delle differenti categorie di vincoli che possono incidere sul diritto di proprietà<sup>4</sup>.

Da quanto appena esposto discende il principio generale che i riferimenti fondamentali per tutti i tecnici e gli operatori impegnati nell'attività edilizia devono sempre essere lo strumento urbanistico comunale, con le annesse norme tecniche di attuazione, e il regolamento edilizio. Ed è allo strumento urbanistico generale e ai suoi allegati che occorre sempre rivolgersi per individuare i criteri e le procedure di realizzazione degli interventi edilizi dal momento della progettazione fino al rilascio del certificato di agibilità. Evitare di attenersi a questo primo basilare criterio può dar luogo a pericolosi equivoci e, di conseguenza, generare impreviste lungaggini burocratiche e maggiori costi.

Una seconda annotazione rilevante concerne il fatto che, non di rado – e specialmente tra quelli più datati – i piani regolatori e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale pongono prescrizioni particolari e limitazioni unicamente per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia (nuova edificazione, ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni) mentre preferiscono fare automatico riferimento alla legislazione speciale e al regolamento edilizio per ciò che riguarda le modalità operativo-esecutive degli interventi di natura conservativa sul patrimonio edilizio (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere interne). In altre parole, ad un elevato livello di dettaglio delle condizioni poste per gli interventi di trasformazione territoriale in genere non corrisponde altrettanto scrupolo per le lavorazioni realizzate sul patrimonio edilizio esistente, in particolar modo per quelle cosiddette “libere”, con la sola eventuale eccezione degli interventi a carattere conservativo ricadenti in ambiti di zona A (contesti riconosciuti in possesso di particolari peculiarità sotto il profilo storico-ambientale, insediativo, e quant'altro). Questa è la ragione per la quale simili attività in regime libero corrono il rischio sempre, o comunque troppo spesso, di essere condotte dai proprietari di immobili perfettamente, ma quanto mai inappropriatamente, “a propria immagine e somiglianza”.

### 1.1. Interventi di nuova edificazione

La realizzazione di “*interventi di nuova costruzione*” è definita dall'articolo 3, lettera e), del TUE. La norma riguarda non solo la nuova edificazione strictu sensu ma la genericità degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che non rientrano nelle specifiche categorie relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente definiti dallo stesso articolo alle lettere a), b), c), d).

Devono pertanto da considerarsi nuove costruzioni:

- (articolo 3, lettera e.1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente<sup>5</sup>;
- (articolo 3, lettera e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

<sup>4</sup> Articolo 7, comma 6, Legge n. 1150/1942 e D.I. n. 1444/1968.

<sup>5</sup> Fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dalla lettera e.6) dello stesso articolo 3.

- (articolo 3, lettera e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- (articolo 3, lettera e.4) l’installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione<sup>6</sup>;
- (articolo 3, lettera e.5) l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all’interno di strutture ricettive all’aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- (articolo 3, lettera e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale;
- (articolo 3, lettera e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Dal punto di vista provvedimentale, gli “*interventi di nuova costruzione*”, costituendo interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, sono subordinati a permesso di costruire<sup>7</sup> ai sensi dell’articolo 10 TUE.

### 1.2. Le opere sui manufatti esistenti

La disciplina edilizia prevede l’esecuzione di procedure abilitative alla realizzazione degli immobili non solo nel caso di nuove costruzioni ma anche in caso di interventi concernenti immobili in essere. Analogamente dovrà rinnovarsi l’iter per il rilascio dell’agibilità per gli edifici già muniti di agibilità/abitabilità, ogni qual volta le opere realizzate possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici (o di singole unità immobiliari) e degli impianti negli stessi installati. Questo equivale a dire, in altre parole, che sia il procedimento abilitativo alla edificazione sia quello per l’agibilità diventano necessari in tutti quei casi di realizzazioni di interventi in edifici esistenti che possano incidere sulle condizioni originarie provocandone un’alterazione oggettivamente significativa.

Alcune tipologie di intervento che possiedono tale caratteristica e che si ritiene utile elencare a titolo esemplificativo sono le seguenti:

- ristrutturazioni ottenute mediante demolizione e ricostruzione di immobili con stessa volumetria e sagoma;
- ampliamenti e sopraelevazioni di edifici;
- accorpamento e/o frazionamento dei vani o di unità immobiliari;
- cambi di destinazione d’uso;

<sup>6</sup> Le procedure per la realizzazione di tali impianti esulano, tuttavia, dal campo di applicazione del TUE dell’edilizia essendo state definite dagli articoli 87 e segg. del D.Lgs. n. 259/2003 “*Codice delle comunicazioni elettroniche*”.

<sup>7</sup> Provvedimento nel prosieguo indicato per semplicità con la sigla P. di C.

- demolizione e ricostruzione;
- realizzazione di nuovi servizi igienici;
- mutamento della destinazione d'uso con opere incidenti sulle caratteristiche igienico-sanitarie dell'unità immobiliare (ad esempio riduzione delle altezze, delle superfici finestrate, ecc.);
- ricostruzione o rinforzo di strutture portanti verticali e/o orizzontali (opere di consolidamento, irrigidimento o ripristino di elementi strutturali);
- collocazione o rifacimento del sistema degli impianti.

La normativa, pur prevedendo delle specifiche categorie “*strutturali*” per le quali è strettamente obbligatorio dotarsi di un nuovo titolo abilitativo edilizio o di agibilità, in molti casi rinvia la valutazione di merito all'ufficio comunale competente, U.T.C. o S.U.E., tenuto conto in primis delle condizioni urbanistiche ma anche di quelle inerenti a sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e impianti. Evidentemente ciò può avvenire unicamente nei casi in cui la P.A. viene posta al corrente dell'attività edilizia del privato, ferme restando le competenze in materia di vigilanza dell'attività urbanistico-edilizia. Su questo specifico tema va fatto rilevare tuttavia che non sempre i regolamenti edilizi comunali indicano con assoluta precisione la corrispondenza tra titoli abilitativi edilizi e tipologie di intervento su manufatti esistenti. Né a quali di queste ultime debba necessariamente seguire la presentazione, da parte del soggetto interessato, della domanda per ottenere il rinnovo della certificazione di agibilità.

Per consentire una maggiore cognizione di questa non secondaria problematica, nei paragrafi seguenti verranno pertanto illustrate brevemente le categorie di interventi edilizi realizzabili sul patrimonio urbanistico-edilizio esistente, vale a dire l'insieme delle opere edilizie che hanno ad oggetto il miglioramento, la conservazione o il ripristino di manufatti esistenti o porzioni di essi.

### **1.2.1. Ampliamento e sopraelevazione**

All'interno della famiglia degli interventi costruttivi interessanti costruzioni esistenti, è possibile annoverare senza alcuna incertezza gli ampliamenti e le sopraelevazioni (diversamente denominate talvolta *sopralzi*) di fabbricati nonostante configurino a tutti gli effetti operazioni comportanti trasformazione urbanistica del territorio.

È notorio che si intendono, con i primi, quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato mediante la generica creazione di uno spazio supplementare e, con le seconde, tutti gli ampliamenti della costruzione che si sviluppano unicamente in direzione verticale.

Dal punto di vista strutturale va annotato che la disciplina tecnica pone una serie di condizioni limitative, in particolare per quanto attiene alle opere riguardanti sopraelevazione di edifici. Infatti, la sopraelevazione di fabbricati con struttura portante in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti nonché (limitatamente a un solo ulteriore piano) degli edifici realizzati in muratura portante, è consentita purché la costruzione sia conforme alle previsioni urbanistiche e, nel complesso, risponda alle prescrizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di sicurezza, stabilità e idoneità strutturale<sup>8</sup>.

Anche nella realizzazione di interventi edilizi finalizzati all'esecuzione di ampliamenti e sopraelevazioni, il titolo abilitativo necessario è, in genere, il P. di C., restando ammessa, quale

<sup>8</sup> Articolo 14, Legge n. 64/1974 sostituito dall'articolo 90 del D.P.R. n. 380/2001.



alternativa a scelta dell'interessato, la cd. superDIA, nell'ipotesi in cui ricorrano le condizioni enunciate dalla legge<sup>9</sup>.

### 1.2.2. *Manutenzione ordinaria*

Conformemente all'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, comma 1, lettera *a*), la manutenzione ordinaria configura una tipologia di intervento edilizio che riguarda, per un verso, le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e, dall'altro, quelle necessarie per l'integrazione o per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti<sup>10</sup>.

Relativamente alla prima fattispecie, è importante ricordare che per *finiture* si intendono tutte quelle lavorazioni di completamento della struttura rustica (quest'ultima costituita dall'insieme della struttura portante, delle tamponature perimetrali e dalla copertura)<sup>11</sup> di una costruzione per renderla pronta alla sua concreta utilizzazione.

I lavori aventi carattere di interventi di manutenzione ordinaria possono in genere essere realizzati in regime "*libero*". Per cercare di evitare distorsioni interpretative non di rado i regolamenti edilizi comunali annessi agli strumenti urbanistici generali o operativi più moderni contengono delle elencazioni piuttosto dettagliate.

A mero titolo esemplificativo, nel caso riguardante edifici non soggetti a particolari regimi di tutela storico-ambientale, gli interventi di manutenzione ordinaria realizzabili senza necessità di alcun titolo abilitativo, possono contemplare i seguenti lavori:

- rifacimento di intonaci, paramenti, finiture, ringhiere, parapetti e infissi all'esterno degli edifici nei limiti (p.es. relativamente al tipo di materiali da impiegare, al colore, ecc.) stabiliti dal regolamento edilizio o da altre norme comunali di rango urbanistico (piano del colore, norme di decoro urbano, ecc.);
- apertura e chiusura di vani di porte interne;
- riparazione, ripristino o sostituzione, all'interno o all'esterno dei vani, degli alloggi o degli edifici, di intonaci, pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti, elementi decorativi, ecc.;
- tinteggiatura, decorazione o altro genere di finitura (carta da parati, tessuti, ecc.) delle pareti dei locali;
- verniciatura di porte e finestre o loro sostituzione con altri di identiche caratteristiche;
- realizzazione di arredi fissi in muratura;
- bonifica e deumidificazione delle murature;
- riparazione, ripristino o sostituzione delle strutture non portanti dei tetti, delle scale e dei solai;
- riparazione e ripristino di elementi strutturali;
- riparazione di grondaie, pluviali e doccioni;
- riparazione ripristino o sostituzione di recinzioni, cancellate, saracinesche, ecc.;
- sistemazione di terreni, orti, giardini e altri spazi pertinenziali scoperti;
- interventi di riparazione e sostituzione degli impianti tecnologici esistenti (ascensore, adduzione e distribuzione idrica e gas, scarichi fognari, distribuzione elettrica e illuminazione interna e esterna, impianto tv, riscaldamento, ecc.);

<sup>9</sup> In merito a modalità applicative e procedurali di tali istituti vedasi *infra*.

<sup>10</sup> La definizione, mutuata dall'articolo 31 della Legge n. 457/1978, non cambia nel TUE dell'edilizia.

<sup>11</sup> Circolare ministero LL.PP. n. 3357/25 del 30-07-1985.

- collocazione di servoscala;
- opere relative alla collocazione di pompe di calore, di antenne televisive, apparecchiature medicali, frigorifere, ecc., ma solo se a servizio di singole unità immobiliari<sup>12</sup>.

In generale, come anticipato, per le opere di manutenzione ordinaria non è prescritta alcuna sostanziale formalità fintantoché si tratti di opere che non alterino le caratteristiche originarie dell'immobile o la sua struttura e che siano limitate a ripristinare o a sostituire gli elementi danneggiati, usurati o inadeguati alle esigenze di un normale utilizzo. Deve però, allo stesso modo, ribadirsi che il regolamento edilizio comunale di norma elenca gli interventi rientranti in questa tipologia che possono effettivamente essere realizzati in regime "libero" e senza adempimenti amministrativi di rilievo. È il comune, infatti, che nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa, disciplina l'attività urbanistico-edilizia nel territorio. A questo particolare riguardo va sottolineato che il regolamento edilizio comunale può individuare specifiche modalità costruttive tese al rispetto delle normative tecniche, igienico-sanitarie, di sicurezza, estetiche, ecc., degli immobili. Conseguentemente, taluni interventi, seppure aventi essenziale carattere manutentivo oggettivamente non straordinario, possono restare comunque soggetti a comunicazione o addirittura al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Molti potranno concordare sul fatto che l'autorizzazione comunale all'esecuzione di talune opere tante volte risulterebbe assolutamente opportuna. Per questo sull'argomento sembra opportuno ricordare almeno tre situazioni che si reputano particolarmente significative:

- 1) nella collocazione di parabole, antenne e condizionatori sui prospetti degli edifici, spesso indiscriminata;
- 2) al fine di garantire sempre il rispetto dei "piani del colore", dei "piani del verde" o di altre norme di decoro urbano;
- 3) per il controllo dell'abbattimento di alberi di alto fusto o di peculiari specie arboree, autoctone o rare, meritevoli di particolare tutela.

### 1.2.3. *Manutenzione straordinaria*

Ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, comma 1, lettera *b*), si definiscono interventi di manutenzione straordinaria tutte quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso<sup>13</sup>.

Questa tipologia di interventi si qualifica pertanto per un duplice limite:

- il primo, di ordine funzionale, costituito dalla necessità che i lavori siano manutentivi, ossia diretti unicamente al ripristino delle normali condizioni di utilizzo dell'edificio;
- il secondo, di ordine strutturale, consistente nel divieto di alterare i volumi, le superfici e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

Alcuni esempi riguardanti la categoria in questione possono essere quelli qui di seguito riportati:

- riparazione, ripristino e sostituzione di elementi strutturali o architettonici degli edifici;

<sup>12</sup> L'integrazione degli impianti tecnologici a servizi di edifici configura manutenzione straordinaria, vedasi paragrafo successivo.

<sup>13</sup> La definizione, mutuata dall'articolo 31 della Legge n. 457/1978, non cambia nel TUE dell'edilizia.

- realizzazione di scale antincendio;
- lo spostamento o creazione di servizi igienici e cucine;
- la riorganizzazione della distribuzione funzionale degli alloggi con demolizione di tramezzi esistenti e costruzione di nuovi;
- la sostituzione di parti di piedritti e di trabeazioni;
- la sostituzione di scale, tetti e solai;
- l’installazione di nuovi impianti tecnologici (ascensori, caldaie, impianti di climatizzazione, ecc.);
- la sostituzione di intonaci e infissi esterni comportante modifica dell’aspetto estetico dell’edificio;
- la realizzazione di rampe fisse per portatori di handicap;
- il cambio di destinazione d’uso delle unità immobiliari senza opere edilizie, realizzabile secondo le prescrizioni delle norme urbanistiche comunali e dell’eventuale regolamento di condominio<sup>14</sup>;
- la collocazione negli edifici e in impianti industriali di sistemi per l’utilizzo di fonti rinnovabili di energia<sup>15</sup>;
- l’installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento e climatizzazione, acqua e gas, che comportino l’esecuzione di modifiche strutturali, architettoniche o estetiche dell’edificio.

Per quel che concerne le procedure amministrative, l’articolo 6, comma 2, lettera *a*) del D.P.R. n. 380/2001 prevede che gli interventi di manutenzione straordinaria, compresa l’apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, possano essere oggetto solo di apposita comunicazione al comune dell’inizio dei lavori, anche per via telematica, sempre che sussistano i seguenti quattro presupposti:

- avvengano nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio<sup>16</sup>;
- non riguardino le parti strutturali dell’edificio;
- non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
- non implicino incremento dei parametri urbanistici<sup>17</sup>.

In tutte le altre circostanze, pertanto, le opere di manutenzione straordinaria finiscono per rientrare nell’alveo degli interventi soggetti a procedura abilitativa edilizia e in particolare alla SCIA.

Al fine della corretta individuazione della procedura amministrativa eventualmente da seguire prima della realizzazione dei lavori, è sempre bene fare riferimento alle disposizioni della

---

<sup>14</sup> Non sempre negli stabili condominiali sono consentiti gli usi cosiddetti “compatibili con la residenza” (uffici, attività commerciali, ricettività alberghiera, ecc.).

<sup>15</sup> Articolo 26, Legge n. 10/1991.

<sup>16</sup> D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

<sup>17</sup> Con riferimento alle disposizioni normative generali o ai parametri eventualmente individuati dallo strumento urbanistico.

regolamentazione urbanistica comunale. È stato infatti già più volte ricordato come la normativa attribuisca ai comuni una speciale potestà in materia di disciplina dell'attività costruttiva nell'ambito del proprio territorio.

#### **1.2.4. Restauro e risanamento conservativo**

La definizione dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, comma 1, lettera c), prevede che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo degli edifici costituiscano quella tipologia di attività e lavori rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il 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<sup>18</sup>.

La nozione specifica di restauro in particolare è definita, poi, dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani), come *“l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale”*.

Nel campo delle costruzioni, le opere di restauro concernono pertanto in via prioritaria il ripristino degli aspetti architettonici di un organismo edilizio finalizzato alla valorizzazione dei caratteri formali, opportunamente documentati, di tutti gli assetti culturali significativi assunti dall'organismo stesso, fin dal momento della sua prima fondazione e durante la sua intera esistenza. E ciò allo scopo di proteggerne e trasmetterne i valori culturali riconosciuti, per esempio in conseguenza di vincoli di legge o di piano regolatore.

Chiarito lo stringente ambito operativo sotteso alla nozione di restauro in edilizia, l'operazione di risanamento conservativo configura invece, per esclusione, il complesso di tutte quelle lavorazioni che, seppur a carattere conservativo e di rifunzionalizzazione, non abbiano come oggetto *direttamente* i valori culturali riconosciuti di un determinato immobile.

È allo strumento urbanistico comunale, quindi anche in questo caso, che sono affidati due decisivi compiti:

- individuare quali immobili dovranno essere sottoposti a restauro oppure a restauro e risanamento conservativo, posto che il solo risanamento conservativo può essere generalmente intrapreso per la totalità degli edifici;
- stabilire quali siano le destinazioni d'uso compatibili, con particolare riferimento agli immobili da sottoporre a restauro, ai fini della protezione e corretta trasmissione dei loro valori culturali.

Merita segnalare che, dal punto di vista strettamente tecnico-operativo, in un intervento di restauro e di risanamento conservativo si potrebbero riconoscere molteplici analogie con la manutenzione straordinaria. I principali caratteri distintivi che differenziano la prima categoria di intervento dalla seconda sono:

---

<sup>18</sup> La definizione, mutuata dall'articolo 31 della Legge n. 457/1978, non cambia nel TUE.