



Comune di Padova
Settore Edilizia Privata
Settore Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale

Nuovo Regolamento Edilizio Comunale
(Approvato con Deliberazione del C.C. n. 41 del 05/06/2006)

Specifiche Operative

ai sensi dell'articolo 2, comma 6, del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 11 – Manutenzione straordinaria

*Testo redatto ai sensi dell'articolo 2, comma 6, del Regolamento Edilizio
e approvato con determina dirigenziale n° 2007/23/51 del 28/12/2007*

Art. 11 – Manutenzione straordinaria

- 1. Sono definiti di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, gli interventi edilizi che riguardano 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 di uso.*
- 2. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.*
- 3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, secondo quanto disposto dall'art. 22, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, sono soggetti a denuncia di inizio attività, salva la facoltà dell'interessato, ai sensi dell'art. 22, comma 7 del medesimo D.P.R., di chiedere il rilascio del permesso di costruire.*

INDICAZIONI SPECIFICHE

Gli interventi di manutenzione straordinaria si configurano, secondo il disposto normativo, come interventi finalizzati all'integrazione e alla realizzazione degli impianti igienico-sanitari e tecnologici e/o al rinnovamento e alla sostituzione di parti - anche strutturali- degli edifici senza modifica di volumi o superfici delle unità immobiliari o della destinazione d'uso. Sono, di norma, ammessi in qualsiasi zona o area fatta esclusione per i Servizi Pubblici di Quartiere per gli edifici con destinazione non conforme (art. 32 delle NTA) e per gli edifici ricadenti in Centro Storico classificati come Unità di Piano di classe F (art. 42 punto 5 delle NTA del PRG).

Comma 1

A titolo esemplificativo si elencano, di seguito, alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

Opere interne:

1. esecuzione di opere di consolidamento, rinnovo, ripristino e sostituzione (cfr. art.75) di parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi, solette e, in generale, strutture verticali ed orizzontali di qualsiasi materiale e spessore;
2. esecuzione di opere necessarie alla realizzazione e/o integrazione di servizi igienici (art. 109) e tecnologici, nonché di opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche diverse da quelle indicate nell'art. 6 lett. b) del DPR 380/2001, anche quando richiedano la realizzazione di nuovi volumi tecnici (art. 102) e/o l'installazione di ascensori (artt.102 e 114);
3. esecuzione di opere di modificazione interne alle singole unità immobiliari, mediante apertura o chiusura di porte, spostamento o inserimento non sistematico di pareti interne che non comporti creazione di nuova superficie utile (art. 95) o alterazione rilevante dell'assetto distributivo interno;
4. sostituzione dei solai, nel rispetto delle norme di R.E. o delle N.T.A. del P.R.G.;

Opere esterne:

1. interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di alcune aperture esterne e l'eventuale inserimento o rimozione di cornici, pensiline e/o altri elementi ornamentali lapidei o laterizi;
2. opere a carattere pertinenziale prive di volume a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti, quali recinzioni e relativi accessi carrai (art. 68), cancellate, attrezzature sportive o ricreative ad esclusivo uso privato ;
3. interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di verde pensile e verde verticale, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi ad alto fusto (nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato "A" disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato), o comunque alla

sistemazione di terreno non utilizzato per l'edificazione (art. 121, comma 1, lettera d);

4. creazione di nuove canne fumarie, di condotte di esalazione o areazione (art.120), se non ricadente nella manutenzione ordinaria (cfr. Specifica operativa Art. 9);
5. rivestimenti delle pareti esterne di un edificio,
6. rifacimento totale o parziale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e di gronda; ispessimento, ai fini della coibentazione, del coperto fino a un massimo di 25 cm, in aggiunta all'esistente;
7. consolidamento e rifacimento parziale delle murature esterne, anche previa demolizione;
8. inserimento di scale esterne aperte e scoperte (art.71);
9. installazione di pannelli solari termici di notevoli dimensioni e/o posti al servizio di più unità immobiliari, e di pannelli fotovoltaici;

Sono assimilati alla manutenzione straordinaria gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici (art. 102), in quanto complementari alla realizzazione di impianti.

Riferimenti normativi

Art. 3 lett. b) del D.P.R. 380/2001.

Art. 31, lett. b) della L..457/1978.