

Interventi di manutenzione ordinaria

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli rivolti principalmente al mantenimento in efficienza di un impianto (p.e. il rifacimento dell'impianto elettrico vecchio con uno a norma, il rifacimento dei sanitari di un bagno, la sostituzione di un discendente di scarico acque) o il suo ampliamento (p.e. aggiungere una lampada a muro, mettere un secondo lavabo nel bagno), al mantenimento dell'igiene e della pulizia dei locali (p.e. ripitturare una parete, anche sostituendo l'intonaco, sostituire le piastrelle del bagno).

Nella manutenzione ordinaria rientrano anche le opere per la sostituzione degli infissi (porte e finestre, oppure l'installazione della porta blindata in luogo della precedente) e, anche, le opere relative alla realizzazione di vani di passaggio o spostamenti di porte, purché venga mantenuto l'impianto originario della casa. Queste opere sono ammesse spesso non in modo esplicito, perché sono al limite della confusione con la manutenzione straordinaria. Tuttavia, alcune sentenze giudiziarie le equiparano alla manutenzione ordinaria e alcuni regolamenti edilizi comunali le citano esplicitamente come tali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a alcuna autorizzazione: rientrano, infatti, tra le opere che

- non necessitano di autorizzazione edilizia.

Se l'edificio tuttavia è vincolato dalla soprintendenza ai beni architettonici (in base al d.lgs. n.42/2004) potrebbe essere richiesta l'autorizzazione della stessa (p.e. in un edificio storico con un affresco alle pareti non possiamo ripitturare le pareti o farvi passare degli impianti, perché sarebbe una violazione dell'integrità dei beni culturali, anche, ovviamente, se l'edificio è privato). Questa affermazione vale per ogni intervento edilizio.

L'articolo 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 definisce interventi di manutenzione ordinaria "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".