

Interventi di manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere che sono necessarie per mantenere in buono stato l'intero edificio e, quindi, sono quelle che servono a sostituire o modificare parti anche strutturali dell'edificio o quelle necessarie a realizzare nuovi impianti, totalmente diversi da quelli esistenti.

Rientrano quindi nella manutenzione straordinaria le opere di consolidamento statico (p.e. se un edificio sta crollando a causa di un elemento strutturale logorato o sottodimensionato bisogna sostituirlo o rinforzarlo, oppure sono opere di consolidamento statico anche le catene utilizzate per migliorare la resistenza dell'edificio al terremoto), il rifacimento integrale dei servizi igienici e degli impianti relativi (non Ã specificato, in realtÃ , se il rifacimento integrale di un bagno rientri in questa categoria o nella precedente) e la modifica integrale dell'impianto idrico, dell'impianto elettrico, dell'impianto sanitario.

Non sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che alterano la sagoma, la forma, il volume o la superficie complessiva dell'edificio e la relativa destinazione d'uso (p.e. la realizzazione di una veranda per coprire un terrazzo modifica la sagoma, la forma, il volume e cambia la destinazione d'uso del terrazzo da non abitativo ad abitativo e, pertanto, non Ã manutenzione straordinaria, ma ristrutturazione edilizia. La redistribuzione della casa mediante la demolizione di tramezzi e la modifica delle stanze non altera nÃ la sagoma, nÃ la forma, nÃ il volume e neppure la destinazione d'uso, ed Ã, quindi, manutenzione straordinaria).

L'intervento di manutenzione straordinaria deve essere approvato mediante presentazione di una

- Denuncia di inizio attivitÃ .

La divisione di un unico appartamento in due unitÃ immobiliari distinte non Ã manutenzione straordinaria, perchÃ presuppone un nuovo accatastamento delle superfici e quindi, anche se la destinazione d'uso dell'immobile rimane la stessa c'Ã variazione della consistenza dell'edificio.

L'articolo 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 definisce interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchÃ per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unitÃ immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".