

REGOLAMENTO MANUTENZIONI ORDINARIE

Approvato con Del. C.C. n° 12 del 13/03/2006

Art. 1 – Definizione di manutenzione ordinaria

Sono definiti ai sensi della LR 12/2005 interventi di manutenzione ordinaria, “gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti”.

Elenco delle opere di manutenzione ordinaria riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici anche con materiali diversi, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere anche con materiali diversi;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli anche con materiali diversi;
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione del manto di copertura anche con materiali diversi;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con materiali diversi senza modifiche della superficie permeabile;

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.
- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto e primaria anche con materiali diversi

C. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

L'apertura e chiusura di sole porte all'interno della stessa unità immobiliare, la costruzione di piccole opere murarie come la creazione di nicchie o muretti.

D. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).
Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

E. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

F. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- Riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.
- Realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti.
- Realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni.
- Realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

F. AREE ESTERNE

La posa di manufatti di qualsiasi materiale non infissi stabilmente al suolo o a edifici (che a spinta si possano muovere) come, vasiere, barbeque, case per cani, locali per attrezzi, piscine prefabbricate fuoriterra, ecc., oppure infissi stabilmente al suolo o a edifici (che a spinta non si possano muovere) che risultino privi di qualsiasi tipo di copertura come pergolati, gazebo, ecc...

Non sono considerati manutenzione ordinaria quei manufatti estensibili ma stabilmente ancorati al suolo o a edifici come tunnel coperti tipo stadio, ecc...

Art. 2 – Manutenzione ordinaria in edifici vincolati

Ai sensi dell'art. 149 del DLGS 42/2004 sono soggetti a parere della Soprintendenza le opere di manutenzione ordinaria che:

- a) alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

Art. 3 - Procedimento

Nel territorio del Comune di Locate di Triulzi le opere di manutenzione ordinaria sono soggette a semplice comunicazione utilizzando la modulistica allegata in carta semplice e senza alcun pagamento di diritti di segreteria.

I lavori possono essere cominciati contestualmente alla presentazione al protocollo della comunicazione. Qualora il Comune entro i 30 giorni successivi dalla data di protocollo riscontri:

1. l'errata classificazione giuridica dell'intervento (manutenzione ordinaria al posto della manutenzione straordinaria)
2. materiali non compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti
3. interventi su edifici vincolati di cui all'art. precedente senza il parere della Soprintendenza, verifica le opere eseguite, e nel caso riscontri delle difformità irroga la sanzione prevista dalla rispettiva legge di riferimento.