

Le opere interne nella **legge 47/1985**. (si veda anche la legge 662/1996)

L'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (ulteriormente modificato dalla legge 298 del 1985) dice che non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni purché non contrastino "con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. A dell'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive".

Per opera "interna" ai sensi di questa disposizione occorre che:

a) non tocchi né la sagoma nella costruzione né i prospetti. Non sono "opere interne" tutte quelle che modifichino l'aspetto esterno dell'edificio quali le verande, le tettoie, i balconi (tranne che in Sicilia, in base alla legge regionale 10 agosto 1985, n. 37);

b) non accresca le "superfici utili".

Si osserva che già in base alla legge 47/1985 la giurisprudenza ha ritenuto opera "interna" la realizzazione di un soppalco (che pur sembrerebbe accrescere la superficie utile).

Rientra nel novero delle opere interne non soggette, secondo la previsione dell'art. 26 legge 28 febbraio 1985 n. 47, a concessione o ad autorizzazione e non integra, pertanto, violazione della legge penale la divisione in due dell'altezza di un vano, destinato all'esercizio della medesima attività commerciale, realizzata mediante struttura metallica ed assi di legno si da ricavare un soppalco, in quanto tale manufatto non determina né un'alterazione dei volumi preesistenti né la costituzione di una nuova unità edilizia.

La realizzazione di un soppalco interno ad un esercizio commerciale per dotarlo di un disimpegno e di un servizio igienico, non implicando alterazione di volumi o mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, non è soggetta a concessione o ad autorizzazione e, pertanto, è illegittimo l'ordine sindacale di demolizione ex art. 7 legge 28 febbraio 1985 n. 47.

La circolare ministeriale 30 luglio 1985 n. 3357/25 elenca le scale fra le opere interne.

c) non comporti aumento delle unità immobiliari.

Non è pertanto opera «interna» la suddivisione di un appartamento in due; ma la fusione di due in uno.

d) non determini mutamento di destinazione d'uso dei locali, ad esempio la trasformazione di un appartamento in esercizio commerciale.

Si osserva che non costituisce mutamento di destinazione d'uso l'adibire un locale ad una nuova diversa funzione, pur essa compresa nell'ambito del medesimo "uso". Trasformare un stanza da bagno in camera da letto o viceversa non muta l'"uso" dei locali perché si tratta di differenti utilizzazioni nell'ambito dell'uso abitativo.

e) non contrasti con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con gli strumenti urbanistici vigenti.

f) se eseguita nei centri storici, rispetti le originarie caratteristiche costruttive (con la legge 662/1996 sembra però che non possano considerarsi opere interne quelle inserite nei centri storici).

g) non arrechi pregiudizio alla statica dell'immobile.

Si osserva che la legge 662/1996 non abroga l'art. 26 della legge 47/1985 perciò pensiamo che si possa ricorrere alla norma del 1985 tutte le volte che ciò sia più opportuno; ad esempio per lavori in zone escluse dalla legge 662 e non dalla applicazione della legge 47.

La legge 662/1996 ha ampliato l'ambito degli interventi subordinati alla denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 elencando:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate; si tratta di una rilevante novità perché la giurisprudenza era in passato piuttosto rigorosa e richiedeva addirittura la concessione

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria; la costituzione di un impianto sportivo senza creazione di volumetria è soggetto al semplice obbligo di denuncia e non al regime del rilascio della concessione edilizia solo quando esso non sia in contrasto con gli strumenti urbanistici già adottati o approvati.

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato. La legge 662/1996 non sembra distinguere fra opere su edifici abitativi e opere su edifici non abitativi.