

ALLEGATO "A"

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI: TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI, DEFINIZIONI E CONTENUTI

Il presente allegato contiene la definizione delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, coerentemente con l'art. 31 della legge n. 457 del 1978, e degli interventi di nuova costruzione, secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza, tenendo conto, altresì, dell'evoluzione tecnologica intervenuta in campo edilizio.

Gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione, per i contenuti tecnico-costruttivi che li caratterizzano, per gli effetti urbanistici che inducono e per le implicazioni procedurali che ne derivano, sono spesso normati sia dalle N.T.A. dei P.R.G. sia dai Regolamenti Edilizi.

Le definizioni dei diversi tipi di intervento trovano più opportuna collocazione nel Regolamento Edilizio poiché esso è lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. Spetta invece al P.R.G. o agli strumenti urbanistici attuativi individuare e specificare quali tipi di intervento sono ammessi nei diversi edifici o nelle diverse aree.

Poiché, come si è detto, in molti casi, tutte o alcune delle suddette definizioni possono essere già contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., sarà indispensabile assicurare il raccordo tra le due fonti normative al fine di evitare difficoltà applicative.

Le definizioni da includere in questa sezione dovrebbero essere quelle relative alle seguenti tipologie di intervento:

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- Sopralzo
- Ampliamento
- Demolizione

Interventi di ricostruzione edilizia:

- ricostruzione edilizia

Interventi di nuova edificazione:

- Nuova costruzione

Allo scopo di favorire l'omogeneità delle definizioni nei Comuni della Regione, si dà di seguito un primo indirizzo di contenuto.

1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.1. Manutenzione ordinaria

«Gli interventi 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» (legge 457/78, art. 31).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Elenco delle opere ammesse 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 purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: <ul style="list-style-type: none">- pulitura delle facciate;- riparazione di balconi e terrazzi;- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
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, con mantenimento dei caratteri originari.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Nessuna.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.
E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).	Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.
G. 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.

1.2. Manutenzione straordinaria

«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 che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso» (legge 457/78, art. 31).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE <i>(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</i>	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
B. ELEMENTI STRUTTURALI <i>(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</i>	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).	Riparazione e sostituzione.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. 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 dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

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

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

1.3. Restauro e risanamento conservativo

«Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (legge 457/78, art. 31).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro*: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
- *il risanamento conservativo*: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativo che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

<p>A. FINITURE ESTERNE <i>(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</i></p>	<p>Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.</p>
<p>B. ELEMENTI STRUTTURALI <i>(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</i></p>	<p>Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.</p>
<p>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</p>	<p>Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.</p>
<p>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE</p>	<p>Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.</p>
<p>E. FINITURE INTERNE <i>(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</i></p>	<p>Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.</p>
<p>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p>	<p>Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.</p>
<p>G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI <i>(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 ed aeriformi).</i></p>	<p>Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.</p>

1.4. Ristrutturazione edilizia

«Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione delle pareti perimetrali dell'edificio» (legge 457/78, art. 31).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE <i>(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).</i>	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.
B. ELEMENTI STRUTTURALI <i>(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).</i>	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE	Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.
D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
E. FINITURE INTERNE <i>(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).</i>	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI <i>(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).</i>	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. Sopralzo

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

2.2. Ampliamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

2.3. Demolizione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette ad autorizzazione. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

4. NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici ovvero di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati. SLP e/o superficie accessoria su aree inedificate.

Sono inoltre considerati di nuova costruzione:

- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.