

Manutenzione straordinaria

Cos'è:



Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, degli edifici. Questi interventi hanno l'obiettivo di mantenere efficienti gli edifici, senza modificare la tipologia dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato.

La manutenzione straordinaria comprende la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, le modifiche dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari e gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse ([Legge regionale 11/03/2005, n. 12, art. 27, com. 1, let. b](#) [1]). Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare, purché le opere non comportino un aumento della volumetria complessiva dell'edificio e sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso.

Per gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale e agricola la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti necessari per rispettare la normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni. Questi interventi di manutenzione straordinaria non devono però comportare un aumento delle superfici utili di calpestio, né un mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non incrementino la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Opere ammissibili sui diversi elementi degli edifici. **Finiture esterne:**

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

pavimentazioni manto di copertura).

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti
- tinteggiatura
- sostituzione di infissi e ringhiere
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura

Elementi strutturali:

(fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali scale e rampe letto)

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.

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.

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

Finiture interne:

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Riparazione e sostituzione.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, disoleamento, 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.

Edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli:

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

- 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.

Istanze edilizie che abilitano all'esecuzione dell'intervento. **Descrizione dei titoli abilitativi:**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria occorre presentare [comunicazione di inizio lavori asseverata \(CILA\)](#) [2] se non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

Insieme ad essa devono essere presentati i dati identificativi dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori e la relazione tecnica di asseverazione redatta e firmata da professionista abilitato ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 6-bis](#) [3]). Questa procedura vale anche per gli interventi di apertura di porte interne o di spostamento di pareti interne.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati oppure eccedenti rispetto alla previsione del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 6-bis](#) [3], occorre presentare [segnalazione certificata di inizio dell'attività](#) [4] ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 22, com. 1](#) [3] e [Legge 07/08/1990, n. 241, art. 19](#) [5]). In

alternativa è possibile richiedere il rilascio del [permesso di costruire](#) [6] ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 22, com. 7](#) [3]).

[Normativa di riferimento](#) [7]

Termine normativa: Manutenzione straordinaria

-8

Source URL: <https://stu2.sanpellegrinoterme.globogis.eu/intervento-edilizio/manutenzione-straordinaria>

Links:

[1] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Aregione.lombardia%3Alegge%3A2005-03-11%3B12>

[2] <https://stu2.sanpellegrinoterme.globogis.eu/comunicazione-di-inizio-lavori-asseverata-cila-0>

[3] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Apresidente.repubblica%3Adecreto%3A2001-06-06%3B380>

[4] <https://stu2.sanpellegrinoterme.globogis.eu/segnalazione-certificata-di-inizio-attivita-scia-0>

[5] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astat%3Alegge%3A1990-08-07%3B241>

[6] <https://stu2.sanpellegrinoterme.globogis.eu/permesso-di-costruire-pdc-1>

[7] http://www.indicenormativa.it/norme/procedimenti?procedimento=Manutenzione%20straordinaria&istituzione_parents=1&istituzione=Comune%20di%20San%20Pellegrino%20Terme