

Ristrutturazione edilizia

Cos'è:



Attraverso interventi di trasformazione edilizia, la ristrutturazione permette di riutilizzare edifici già esistenti. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati: si può anche demolire e ricostruire.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia hanno quindi l'obiettivo di trasformare gli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (articolo 3, comma 1 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1]). Questi interventi consistono nel ripristinare o sostituire alcuni elementi costitutivi dell'edificio e nell'eliminare, modificare e inserire nuovi elementi ed impianti. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia anche:

- le demolizioni e le ricostruzioni con la stessa volumetria dell'opera preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
- gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti purchè si possa accertarne la preesistente consistenza
- gli interventi per recuperare, ai fini abitativi, i sottotetti esistenti (articolo 64, comma 2 della [Legge Regionale 11/03/2005, n. 12](#) [2]).

Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) [3], gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto se è rispettata la sagoma dell'edificio preesistente.

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

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

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

Elementi strutturali:

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

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 purchè 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.

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.

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.

Finiture interne:

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

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

Realizzazione 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, 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; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

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

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, oppure che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso, occorre presentare [segnalazione certificata di inizio dell'attività edilizia](#) [4] (articolo 22, comma 1 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1] e articolo 19 della [Legge 07/08/1990, n. 241](#) [5]). In alternativa è possibile richiedere il rilascio del [permesso di costruire](#) [6] (articolo 22, comma 7 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1])
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, oppure che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso occorre chiedere il rilascio del [permesso di costruire](#) [6] (articolo 10 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1]). In alternativa è possibile presentare [segnalazione certificata di inizio attività](#) [4] (articolo 23 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1])
- per gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente e con la medesima sagoma se si tratta di immobili sottoposti a vincolo, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e per quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente

consistenza, occorre presentare [segnalazione certificata di inizio attività](#) [4] (articolo 22, comma 1 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1] e articolo 19 della [Legge 07/08/1990, n. 241](#) [5]). In alternativa è possibile richiedere il rilascio del [permesso di costruire](#) [6] (articolo 22, comma 7 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1]).

- per gli interventi finalizzati al recupero per scopi abitativi dei sottotetti esistenti, occorre chiedere il rilascio del [permesso di costruire](#) [6] (articolo 10 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1]).

[Normativa di riferimento](#) [7]

Termine normativa: Ristrutturazione edilizia

-5

Source URL: <https://stu2.sanpellegrinoterme.globogis.eu/intervento-edilizio/ristrutturazione-edilizia>

Links:

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

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

[3] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astato%3Adecreto.legislativo%3A2004-01-22%3B42>

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

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

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

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