

## 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. 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 non siano previsti mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti. ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 3, com. 1](#) [1]).

Rientrano nella manutenzione straordinaria anche le modifiche dei prospetti necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o per l'accesso allo stesso purché:

- l'edificio sia legittimamente realizzato
- le modifiche non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio
- l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia
- l'intervento non riguardi immobili sottoposti a tutela (decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42)

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 o i prospetti.

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](#) [1]). 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](#) [1], occorre presentare [segnalazione certificata di inizio dell'attività](#) [3] ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 22, com. 1](#) [1] e [Legge 07/08/1990, n. 241, art. 19](#) [4]). In alternativa è possibile richiedere il rilascio del [permesso di costruire](#) [5] ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 22, com. 7](#) [1]).

[Normativa di riferimento](#) [6]

**Termine normativa:** Manutenzione straordinaria

-8

**Source URL:** <https://lombardia.master.globogis.eu/intervento-edilizio/manutenzione-straordinaria>

**Links:**

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

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

[3] <https://lombardia.master.globogis.eu/segnalazione-certificata-di-inizio-attivita-scia-0>

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

[5] <https://lombardia.master.globogis.eu/permesso-di-costruire-pdc-1>

[6] [http://www.indicenormativa.it/norme/procedimenti?procedimento=Manutenzione%20straordinaria&istituzione\\_parents=1&istituzione=](http://www.indicenormativa.it/norme/procedimenti?procedimento=Manutenzione%20straordinaria&istituzione_parents=1&istituzione=)