

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 diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico
- gli incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali
- 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 sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

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 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.

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 che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, che non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso, e che non comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela (decreto legislativo 22/01/2004, n. 4) (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 10 e art. 22, com. 1 e Legge 07/08/1990, n. 241, art. 19) [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 che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a

- tutela (decreto legislativo 22/01/2004, n. 4) occorre chiedere il rilascio del [permesso di costruire](#) [6] (articolo 10 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](#) [7] (articolo 10 del [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) [1]).

[Normativa di riferimento](#) [8]

Termine normativa: Ristrutturazione edilizia

-5

Source URL: <https://lombardia.master.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://lombardia.master.globogis.eu/segnalazione-certificata-di-inizio-attivita-scia>
- [5] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Astato%3Alegge%3A1990-08-07%3B241>
- [6] <https://lombardia.master.globogis.eu/permesso-di-costruire-pdc>
- [7] <https://lombardia.master.globogis.eu/permesso-di-costruire-pdc-1>
- [8] [http://www.indicenormativa.it/norme/procedimenti?procedimento=Ristrutturazione%20edilizia&a
mp;istituzione_parents=1&istituzione=](http://www.indicenormativa.it/norme/procedimenti?procedimento=Ristrutturazione%20edilizia&istituzione_parents=1&istituzione=)