

Restauro e risanamento conservativo

Cos'è:



Gli interventi di restauro e risanamento conservativo hanno lo scopo di conservare e recuperare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi tipologici, formali, strutturali, architettonici e artistici. Questi interventi assicurano anche la funzionalità dell'edificio grazie a un insieme sistematico di opere che consentono destinazioni d'uso compatibili (articolo 27, comma 1, lettera "c" della [Legge Regionale 11/03/2005, n. 12](#) [1]).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono:

- il consolidamento, il ripristino e 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.

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. Questi interventi possono essere svolti 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 che necessitano di consolidare e integrare gli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico. Questi interventi possono essere svolti 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 modifica 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.

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

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

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'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Elementi strutturali:

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

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.

Murature perimetrali, tamponamenti, e aperture esterne:

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.

Tramezzi e aperture interne:

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.

Finiture interne:

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

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'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

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).

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.

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

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo occorre presentare [comunicazione di inizio lavori asseverata \(CILA\)](#) [2] se non riguardano 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]).

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardano parti strutturali dell'edificio 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: Restauro e risanamento conservativo

-6

Source URL: <https://lombardia.master.globogis.eu/intervento-edilizio/restauro-e-risanamento-conservativo>

Links:

- [1] <http://www.indicenormativa.it/norma/urn%3Anir%3Aregione.lombardia%3Alegge%3A2005-03-11%3B12>
- [2] <https://lombardia.master.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://lombardia.master.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://lombardia.master.globogis.eu/permesso-di-costruire-pdc-1>
- [7] http://www.indicenormativa.it/norme/procedimenti?procedimento=Restauro%20e%20risanamento%20conservativo&istituzione_parents=1&istituzione=