

# Ristrutturare il bagno: edilizia libera o CILA?

[lavoripubblici.it/news/ristrutturare-bagno-edilizia-libera-cila-27627](https://www.lavoripubblici.it/news/ristrutturare-bagno-edilizia-libera-cila-27627)

26 gennaio 2022

Realizzare il rifacimento di un servizio igienico comporta, preliminarmente, distinguere in quale categoria degli interventi edilizi si configurino le opere, in particolare tra due tipologie: la manutenzione ordinaria e quella straordinaria, entrambe disciplinate dal Testo Unico per l'Edilizia, d.P.R. 380/2001, nel dettato dell'art.3, c.1, lettera a) e lettera b).

## La manutenzione ordinaria

Il concetto di manutenzione ordinaria risiede in una forma semplificata delle opere realizzate allo scopo di conservare e tutelare l'integrità, la funzionalità e l'efficienza sia dell'involucro edilizio o dell'ambiente interno o esterno, che degli impianti esistenti, osservando la principale condizione normativa, ovvero il veto nell'alterazione di caratteristiche, sistemi, materiali ed aspetto.

Trattasi di interventi per i quali non occorre depositare allo Sportello Unico per l'Edilizia alcun titolo abilitativo rientrando essi totalmente nel regime dell'attività edilizia libera, tra cui:

- riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici;
- realizzazione di opere atte e necessarie ad integrare ed a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono esclusi da questi interventi quelli che prevedono una alterazione delle preesistenti caratteristiche e dei meccanismi di funzionamento degli impianti.

## La manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, diversamente dai primi, riguardano la realizzazione di opere e modifiche necessarie ed occorrenti per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Laddove le opere dovessero interessare parti strutturali varia il titolo abilitativo edilizio che le legittima, pertanto in questo ultimo caso sarà necessaria la trasmissione della segnalazione certificata di inizio attività, S.C.I.A., diversamente sarà sufficiente la comunicazione di inizio lavori asseverata, C.I.L.A., ma, in entrambi le fattispecie occorre la presenza del tecnico abilitato che asseveri gli interventi da effettuare, contrariamente, invece, alla manutenzione ordinaria.

Rientrano tra questa tipologia di intervento opere e modifiche necessarie ed occorrenti per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e/o tecnologici.

Sono esclusi dalla manutenzione straordinaria gli interventi che prevedono modifica della volumetria complessiva, modifica della sagoma e dei prospetti dell'edificio, cambio della destinazione di uso

## Il confine tra manutenzione ordinaria e straordinaria

Si evidenzia che spesso il confine tra le due tipologie di manutenzione sia molto sottile, soprattutto se considerato che interventi definiti di “manutenzione straordinaria” possano, sovente, costituire una categoria di lavori che risiede a metà strada tra un intervento di manutenzione ordinaria ed una ristrutturazione vera e propria.

Non è, però, complicato distinguere le due categorie, in quanto è sufficiente tenere conto che nella manutenzione straordinaria subentra l'innovazione, ovvero uno o più elementi di novità rispetto allo stato di fatto, quale potrebbe essere la sostituzione di una pavimentazione interna con altra costituita da diverso materiale e cromia. Nel caso in cui si resti nell'ambito della manutenzione ordinaria un esempio pratico lo si riscontra, invece, nella sostituzione degli infissi utilizzando un nuovo modello ma mantenendo materiali, forma e colore originari.

## Contabilizzazione di un intervento occorrente per il rinnovo del servizio igienico di un'abitazione

La metodologia utilizzata per monetizzare e quindi avere contezza e conoscenza in termini di importi dei lavori è l'elaborazione di un conto economico, che potrà essere a corpo, basato su preventivi forniti da imprese, fornitori ed installatori, o a misura mediante la stima numerica delle quantità e dei prezzi unitari di ogni singola lavorazione si renda necessaria.

Prendiamo ad esempio un bagno nel quale a partire dalla demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti, si giunga al completo rinnovo, le opere da realizzare saranno computati, con l'ausilio di un software o di una semplice tabella così suddivisa:

N°	Art.	Lavori	Un.mis	Dimensioni				Q.tà	Importi		I r
				Parti	Lungh.	Largh.	h/peso		Unit. €	Totale €	

Le colonne riportano:

- N°: numero d'ordine progressivo della lavorazione;

- Art.: riferimento estratto dalla voce corrispondente riportata nel prezzario utilizzato;
- Lavori: descrizione della singola lavorazione e delle sue caratteristiche;
- Un. Mis.: unità di misura utilizzata;
- Dimensioni: è la colonna nella quale andranno riportate le quantità numeriche per giungere al risultato finale al quale assegnare il prezzo unitario, comporta l'inserimento del numero delle parti, lunghezze, larghezze, altezza o peso;
- Q.tà: costituisce il totale complessivo della lavorazione che andrà moltiplicato per il prezzo unitario;
- Importi: suddivisi in unitario e totale, comprendono il prezzo riferito al singolo intervento contabilizzato e il costo totale del medesimo come derivante dal prodotto per la quantità ottenuta;
- Inc. man.: è la percentuale relativa all'incidenza della manodopera espressamente riferita alla singola lavorazione e desumibile dalla voce di riferimento del prezzario utilizzato.

## **Gli interventi per il rifacimento di un servizio igienico**

---

In ordine di realizzazione delle opere si riporta uno schema computo metrico utilizzato per l'intervento de quò.

- Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle [...], compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto
- Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto
- Picchettatura di intonaco interno od esterno con qualsiasi mezzo, compresi l'onere per la pulitura delle pareti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto
- Rimozione di intonaco interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto
- Rimozione di tubazioni di scarico, acqua [...] di qualsiasi diametro e tipo, compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse
- Rimozione di apparecchi igienico – sanitari e di riscaldamento compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse
- Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica

- Oneri conferimento in discarica
- Massetto di sottofondo isolante per pavimentazioni, confezionato in [...] compreso additivi aeranti, il tiro in alto, il carico, il trasporto, lo scarico, la stesa e la livellatura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte
- Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione con piastrelle di ceramica [...] compresi tagli, sfridi ed ogni altro onere per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.
- Rivestimento di pareti con piastrelle di ceramica maiolicate di 1<sup>a</sup> scelta, a tinta unica o decorate a macchina, in opera con collanti o malta bastarda compreso i pezzi speciali, l'allettamento, la stuccatura e la sigillatura dei giunti con idoneo prodotto, la completa pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte
- Fornitura e collocazione di punto acqua per impianto idrico per interni con distribuzione a collettore [...] raccorderia di connessione alla tubazione e di pezzi speciali, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) ed ogni altro onere ed accessorio per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte.
- Fornitura e collocazione di punto di scarico e ventilazione per impianto idrico realizzato dal punto di allaccio del sanitario e fino all'innesto nella colonna di scarico e della colonna di ventilazione (queste escluse). Realizzato in [...] compreso di pezzi speciali, curve e raccorderia, minuteria ed accessori, opere murarie (tracce, chiusura tracce ed attraversamenti di piccola entità) e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte [...]
- Fornitura e collocazione di rubinetto di arresto in ottone cromato da 1/2" compreso ogni onere e magistero.
- Fornitura e collocazione di tubi di ferro zincato UNI EN 10255 (tipo Mannesman), per colonne montanti del diametro da 1/2" a 4", posti in opera in traccia o in vista, per impianti idrici [...], secondo le prescrizioni della D.L. mediante giunzioni filettate guarnite con canapa (tranne in impianti di distribuzione di gas GPL), mastice, teflon o sigillanti sintetici per acqua e gas per temperature e pressioni idonee alle condizioni d'uso. [...] ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte, per tubazioni sottotraccia
- Intonaco per interni eseguito con gesso scagliola dello spessore complessivo non superiore a 1,5 cm sul grezzo senza traversato, compreso l'onere per la formazione di spigoli e angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte
- Da realizzarsi nei tratti ove rimosso
- Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,1 mm), dato in opera con cazzuola americana per ottenere superfici piane e lisce di aspetto marmorizzato, su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte

- Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte

Saranno computate le ulteriori voci occorrenti per il completamento dell'impianto idrico-sanitario, proseguendo con la contabilizzazione delle colonne e dei pezzi sanitari:

- Fornitura e collocazione di colonne di scarico e/o ventilazione in [...]
- Fornitura e collocazione di piatto per doccia in grès porcellanato, con gruppo miscelatore, doccia con braccio tipo saliscendi e diffusore snodabile, piletta a sifone con griglia in ottone compreso rosoni, opere murarie, i collegamenti ai punti di adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte, delle dimensioni di [...]
- Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana vetrificata delle dimensioni di 65x50 cm circa con troppo pieno, corredato di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda, di sifone completo di piletta, tappo a pistone e saltarello, compreso i rosoni, i flessibili, opere murarie, i collegamenti ai punti di adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte
- Fornitura e collocazione di bidet in porcellana vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di 58x35 cm, con miscelatore in ottone cromato, sifone ad S e piletta di scarico con tappo a pistone in ottone cromato, i rosoni, i flessibili, l'attacco al pavimento con viti e bulloni cromati, opere murarie, i collegamenti ai punti di adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte
- Fornitura e collocazione di vaso igienico in porcellana vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di 55x35 cm circa del tipo a cacciata con sifone incorporato, completo di sedile in bachelite con coperchio, compresa la fornitura e collocazione di cassetta esterna di scarico in PVC a zaino con comando a doppio pulsante da 5 e 10 l compreso il pezzo da incasso, i rosoni, l'attacco al pavimento con viti e bulloni cromati, le opere murarie, il collegamento al punto di adduzione d'acqua (fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte

Completaranno il computo la realizzazione del nuovo impianto elettrico, previa dismissione del preesistente, così come gli impianti tecnologici in genere occorrenti per il singolo caso specifico.