

Temi/quesiti generali

1. E' sempre possibile migliorare l'efficienza energetica di un edificio?

Tutti gli edifici possono essere resi maggiormente efficienti dal punto di vista energetico, migliorando le prestazioni delle diverse parti che formano l'involucro dell'edificio:

- infissi (finestre e porte esterne)
- coperture
- pareti perimetrali
- solai contro terra

Per conseguire un idoneo miglioramento della prestazione energetica non è sempre necessario intervenire su tutte le parti che costituiscono l'involucro edilizio.

2. Cosa si può fare per migliorare l'efficienza energetica di un edificio?

Per comprendere su quali elementi è necessario e possibile intervenire per raggiungere un adeguato miglioramento indagare:

- le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie dell'edificio, nonché degli impianti presenti, per comprendere dove sia più opportuno operare per migliorarne le prestazioni energetiche;
- le prescrizioni della disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'immobile per quanto riguarda le modifiche del loro aspetto esteriore;
- l'eventuale presenza di vincoli che interessino l'edificio e che richiedono il preventivo ottenimento delle autorizzazioni previste dalle norme di tutela, in particolare il vincolo paesaggistico e il vincolo di bene culturale.

Si deve tener conto che, ai fini della detrazione del 110%, per gli edifici soggetti ad almeno uno dei Vincoli del DLgs 42/2004, di bene culturale o paesaggistico, nonché per gli interventi che siano vietati dai regolamenti urbanistici, edilizi e ambientali, sono richiesti requisiti di miglioramento attenuati (vedi commi 2 e 3 del DL 119/2020).

3. E' possibile realizzare interventi di miglioramento energetico su edifici soggetti a vincolo diretto (beni culturali)?

Per gli immobili riconosciuti come beni culturali, ovvero soggetti a vincolo diretto, deve essere preventivamente acquisita l'Autorizzazione della Soprintendenza (rif. artt. 21 e 22 del DLgs 42/2004), in modo da assicurare che tali interventi siano compatibili con le finalità di tutela del bene e di mantenimento dei relativi valori.

A seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza è possibile depositare la pratica edilizia e non devono applicarsi le limitazioni previste dalla disciplina urbanistico-edilizia del comune (Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio)

Si deve tener conto che, ai fini della detrazione del 110%, per gli edifici soggetti a vincolo diretto, sono richiesti requisiti di miglioramento attenuati (vedi commi 2 e 3 del DL 119/2020).

4. E' possibile realizzare interventi di miglioramento energetico su edifici soggetti a vincolo paesaggistico?

per interventi che modifichino l'aspetto esteriore di immobili ricadenti in vincolo paesaggistico, deve essere preventivamente acquisita l'Autorizzazione paesaggistica (rif. Art. 146 del DLgs 42/2004), così da assicurare che tali interventi siano compatibili con le finalità di tutela del vincolo.

Si deve tener conto che, ai fini della detrazione del 110%, per gli edifici soggetti a vincolo paesaggistico, sono richiesti requisiti di miglioramento attenuati (vedi commi 2 e 3 del DL 119/2020).

A seguito dell'ottenimento dell'Autorizzazione della Soprintendenza è possibile depositare la pratica edilizia.

Nei soli casi di interventi di lieve entità che rientrino nelle tipologie escluse dal previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui al punto A2 dell'allegato A al DPR 31/17, è possibile evitare di richiedere l'Autorizzazione: la valutazione della ricorrenza della fattispecie di esclusione, a norma della circolare ministeriale 42/2017, applicativa del DPR 31/2017, è demandata al privato possessore dell'immobile o, in caso che l'intervento richieda adempimenti edilizi, al professionista asseverante.

5. Che pratiche e autorizzazioni sono necessarie per la sostituzione dei serramenti e degli infissi esterni?

L'intervento non richiede il deposito di alcuna pratica edilizia in quanto rientra nella voce n. 6 del Glossario dell'edilizia libera approvato ai sensi dell'art 1, comma 2 del DLgs 25 novembre 2016, n.222, che individua tale intervento come "Manutenzione ordinaria"

Resta ferma l'acquisizione della preventiva autorizzazione in caso di immobili soggetti a vincolo diretto (beni culturali) e di immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

Per immobili ricadenti in vincolo paesaggistico, la sostituzione può rientrare nella fattispecie di esclusione dall'ottenimento dell'Autorizzazione paesaggistica definita al punto A.2 del DPR 31/2017, purché sia eseguita nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche.

6. I regolamenti comunali prevedono limitazioni alla sostituzione dei serramenti e degli infissi esterni?

Sì, limitatamente agli edifici individuati dal Regolamento Urbanistico come "emergenze di valore storico-architettonico", "emergenze di interesse documentale del moderno", "tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale", "edifici singoli o aggregati di interesse documentale", per i quali gli interventi devono garantire il rispetto delle prescrizioni il rispetto delle prescrizioni dell'art. 82 del Regolamento Edilizio.

7. Che pratiche e autorizzazioni sono necessarie per l'inserimento di strati isolanti sulle coperture occorre ottenere autorizzazioni o depositare pratiche edilizie?

L'intervento non richiede il deposito di alcuna pratica edilizia in quanto rientra nella voce n. 11 del Glossario dell'edilizia libera approvato ai sensi dell'art 1, comma 2 del DLgs 25 novembre 2016, n.222, che individua tale intervento come "Manutenzione ordinaria".

Resta ferma l'acquisizione della preventiva autorizzazione in caso di immobili soggetti a vincolo diretto (beni culturali) e di immobili soggetti a vincolo paesaggistico.

8. I regolamenti comunali prevedono limitazioni all'inserimento di strati isolanti sulle coperture?

Sì, limitatamente agli edifici individuati dal Regolamento Urbanistico come "emergenze di valore storico-architettonico", "emergenze di interesse documentale del moderno", "tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale", "edifici singoli o aggregati di interesse documentale" per i quali gli interventi devono garantire il rispetto delle prescrizioni dell'art. 75 del Regolamento Edilizio che, tra l'altro, introduce limiti allo spessore degli strati isolanti. Tali limiti sono differenziati per edifici posti internamente al perimetro del Centro Storico UNESCO (12 cm) e per edifici posti esternamente a tale perimetro (20 cm).

9. Che tipo di pratica edilizia occorre per l'inserimento di cappotti sui fronti degli edifici? È sufficiente una CILA?

Sì, a seguito del DL 77/2021, che ha modificato l'art. 119 del DL 34/20 (conv. Legge 77/2020), gli interventi ammessi ai regimi di incentivazione del tipo "ecobonus" e "sismabonus" possono essere realizzati con CILA.

Restano fermi l'acquisizione della preventiva autorizzazione in caso di immobili soggetti a vincolo diretto (beni culturali) e di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, oltretutto gli adempimenti dovuti in materia di protezione sismica.

10. I regolamenti comunali prevedono limitazioni all'inserimento di cappotti sui fronti degli edifici?

Sì, gli interventi devono garantire il rispetto delle prescrizioni definite all'art. 66 comma 3 del Regolamento Edilizio che prevede espressamente quanto segue.

3. L'applicazione di "cappotti termici" o l'utilizzo di intonaci di nuova generazione per finalità di efficientamento energetico è ammesso esclusivamente alle seguenti ulteriori condizioni:

- *non interessi facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua, salvo i casi in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento;*
- *non interessi edifici classificati dal Regolamento Urbanistico quali "emergenze di valore storico architettonico".*

Tem/quesiti di dettaglio

11. È possibile realizzare interventi di miglioramento energetico su edifici soggetti a vincolo paesaggistico senza dover prima ottenere l'Autorizzazione paesaggistica?

È possibile nei soli casi di interventi di lieve entità che rientrino nelle tipologie escluse dal previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica di cui al punto A2 dell'allegato A al DPR 31/17.

La valutazione della ricorrenza della fattispecie di esclusione, a norma della circolare ministeriale 42/2017, applicativa del DPR 31/2017, è demandata al privato proprietario o possessore dell'immobile o, in caso che l'intervento richieda adempimenti edilizi, al professionista asseverante.

12. La realizzazione di cappotto esterno può essere inquadrata come un intervento irrilevante ai sensi del punto A.2 dell'Allegato A al DPR 31/2017, e quindi ritenuto ESCLUSO dal previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica?

Alla lettura della circolare ministeriale 42/2017, applicativa del DPR 31/2017, l'esclusione di cui al punto A.2 nei casi di interventi di miglioramento energetico non pare applicabile quando si inseriscano strati esterni, dato che la fattispecie di esclusione è, letteralmente "*interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura*".

Un maggiore approfondimento su fattispecie di dettaglio non può prescindere da una espressione della competente Soprintendenza, stanti i poteri ad essa conferiti dalla Legge in materia di vigilanza e controllo sulla tutela dei beni paesaggistici.

13. Che tipo di pratica edilizia occorre per l'inserimento di cappotti con accorgimenti tali da riportare i prospetti al le medesime caratteristiche, finiture e colore? È sufficiente una CILA?

Sì, a seguito del DL 77/2021, che ha modificato l'art. 119 del DL 34/20 (conv. Legge 77/2020), gli interventi ammessi ai regimi di incentivazione del tipo "ecobonus" e "sismabonus" possono essere realizzati con CILA.

Restano fermi l'acquisizione della preventiva autorizzazione in caso di immobili soggetti a vincolo diretto (beni culturali) e di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, oltretché gli adempimenti dovuti in materia di protezione sismica.

14. Qualora si opti per realizzare cappotti all'interno dell'unità immobiliare, è possibile andare in deroga alle superfici minime previste dal DM 05.07.1975?

No, tale opzione non ha alcun effetto derogatorio ai requisiti minimi del DM 05.07.1975.

15. È possibile realizzare cappotti con malta di nuova tecnologia a bassi spessori (1cm, quali pitture a calce o silossaniche o tonachini precolorati), anche sulle facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua?

Sì, è possibile limitatamente a edifici classificati come dal regolamento Urbanistico come "Edificato recente", nei casi che in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento (rif. Art. 66 comma 3, 73 e 78 del Regolamento Edilizio).

16. È possibile realizzare cappotti termici, di vario spessore, sulle facciate quanto queste sono poste direttamente a filo della via pubblica, ma che con abbiamo continuità con gli edifici adiacenti?

SI, è possibile limitatamente agli edifici diversi da quelli classificati dal regolamento Urbanistico come “Emergenze di valore storico-architettonico”, adottando accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento, evitando di realizzare spessori tali da evidenziarsi nell’allineamento, ancorché interrotto (rif. Art. 66 c. 3 del Regolamento Edilizio), e garantendo il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell’edificio in tutti i casi di edifici posti all’interno dell’insediamento storico (zona A rif. Artt. 73 e 74 del Regolamento Edilizio).

Si deve inoltre curare di non modificare la composizione architettonica delle facciate, laddove questo sia vietato dalla disciplina degli ambiti e dei subsistemi del Regolamento Urbanistico.

17. È possibile realizzare cappotti sulle facciate che costituiscano parte di una cortina stradale continua a quote superiori a m 2,10 e con aggetto non superiore a 6 cm?

SI, è possibile limitatamente agli edifici diversi da quelli classificati dal regolamento Urbanistico come “Emergenze di valore storico-architettonico”, nei casi che in cui si presenti un assetto dei luoghi e si adottino accorgimenti tali da consentirne un corretto inserimento (rif. Art. 66 c. 3 del Regolamento Edilizio).

Si deve inoltre curare di non modificare la composizione architettonica delle facciate, laddove questo sia vietato dalla disciplina degli ambiti e dei subsistemi del Regolamento Urbanistico.