



Città di Fondi

PROVINCIA DI LATINA



SETTORE IV

Ai tecnici esterni

Ai dipendenti del Settore IV – Urbanistica

e p.c. Al Comando di Polizia Municipale

Al Sindaco

Al Segretario Generale

All'Assessore all'Urbanistica

LORO SEDI

DIRETTIVA n. 5/2021

OGGETTO: CAPPOTTO TERMICO: REGIME EDILIZIO, DISTANZE E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Con la presente si ritiene opportuno diramare la presente direttiva finalizzata a fornire indicazioni sull'intervento di isolamento a cappotto degli edifici: qualificazione e titoli edilizi necessari, deroghe ai limiti sulle distanze, problematiche inerenti all'occupazione di suolo pubblico, autorizzazione paesaggistica e obbligo di Segnalazione certificata di agibilità.

Con l'avvento delle agevolazioni previste dall'art. 119 del D.L. 34/2020 (c.d. "*Superbonus 110%*" – vedi Superbonus 110% risparmio energetico e consolidamento antisismico), il cappotto termico (c.d. anche "*isolamento a cappotto*") è diventato uno degli interventi che più spesso viene considerato per ottenere una maggiore efficienza energetica degli edifici.

La legittima realizzazione del cappotto termico presuppone il rispetto delle regole previste dalla normativa edilizia ed urbanistica, nonché, nel caso di interventi su immobili in aree vincolate, dalle pertinenti norme a tutela del paesaggio e, nel caso si tratti di immobili d'interesse culturale, dalle norme a tutela dei beni di valore storico-artistico. Al riguardo si rileva che le fonti normative, tra cui il D.P.R. 380/2001, non disciplinano con chiarezza taluni aspetti specifici degli interventi di isolamento a cappotto. È necessario dunque procedere in via interpretativa per affrontare **alcune questioni di immediata rilevanza operativa** quali la qualificazione dell'intervento e la conseguente individuazione della pratica edilizia da espletare, i limiti della possibilità di derogare alle distanze tra edifici, la necessità o meno dell'autorizzazione paesaggistica, sia pure oggetto di procedura semplificata.

QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO E TITOLI EDILIZI NECESSARI - Secondo una plausibile e più comune interpretazione, in assenza di altre opere la realizzazione del cappotto termico **può essere qualificata come intervento di manutenzione straordinaria** e va assoggettata:

- al regime della CILA (manutenzione straordinaria c.d. *leggera*) qualora non comporti la modifica dei prospetti (art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. *b*); art. 6-bis, D.P.R. 380/2001; punto 105 dell'allegato del D. Leg.vo 222/2016, sezione II - Edilizia);

- al regime della SCIA ordinaria qualora riguardi anche i prospetti (manutenzione straordinaria c.d. *pesante*) ad esempio in caso di necessità di modifica o riposizionamento delle aperture (art. 22, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. *a*) (la modifica dei prospetti in manutenzione straordinaria leggera è consentita infatti solo a condizione che la stessa sia necessaria per mantenere o acquisire l'agibilità o l'accesso dell'edificio, non pregiudichi il decoro architettonico dell'edificio, che l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina edilizia e urbanistica e non abbia ad oggetto immobili vincolati - vedi in proposito Apertura finestre: le modifiche dei prospetti possono essere manutenzione straordinaria).

Diversamente lo scrivente ritiene, invece, che tale intervento debba qualificarsi come modifica del prospetto con l'ispessimento di pareti perimetrali conseguenti al rivestimento di murature esterne con pietre, mattoni o cappotti di isolamento termico, e pertanto non può essere annoverato superficialmente nella lett. *b*) , comma 1, dell'art. 3, D.P.R. 380/2001 e nel punto 3 della tabella A del D. Leg.vo 222/2016 in cui, tra gli elementi costitutivi della manutenzione straordinaria, sono indicati gli interventi che non modificano la sagoma e i prospetti dell'edificio; Per cui si ritiene che l'intervento di cappotto termico, proprio perché modificativo sia della sagoma che dei prospetti è escluso da tale fattispecie e debba invece inquadarsi nella ristrutturazione edilizia.

Pertanto il cappotto termico su immobili non vincolati costituisce un intervento di ristrutturazione edilizia c.d. leggera (art. 3 DPR 380/01), assoggettato alla SCIA ordinaria, mentre se attuato su immobili vincolati rientra nella ristrutturazione edilizia c.d. pesante (art. 10 DPR 380/01), come tale soggetto a permesso di costruire o a SCIA alternativa.

INCOMPUTABILITÀ NEI VOLUMI E DEROGHE ALLA NORMATIVA SULLE DISTANZE - Dal punto di vista urbanistico-edilizio l'intervento di isolamento a cappotto è essere sempre consentito in quanto, ai sensi del comma 7 dell'art. 14 del D. Leg.vo 102/2014, è previsto solo nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori e inferiori, necessario per ottenere il risparmio energetico indicato dalla norma, **non è considerato nei computi** per la determinazione:

- dei volumi,
- delle altezze,
- delle superfici,
- dei rapporti di copertura.

Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, **è inoltre permesso derogare** a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito:

- alle distanze minime tra edifici,
- alle distanze minime dai confini di proprietà,
- alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario,
- alle altezze massime degli edifici.

Le deroghe vanno comunque esercitate nel **rispetto delle distanze minime riportate nel Codice civile, che pertanto non possono essere derogate. Nessuna deroga alle distanze è consentita, invece, per le nuove costruzioni.**

OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO - La realizzazione di cappotti termici sulla facciata di edifici lungo la strada determina una serie di problematiche legate all'occupazione di una porzione di marciapiede pubblico, alla riduzione delle distanze tra gli edifici prospicienti e alla "rottura" degli allineamenti dei fronti lungo strada. L'intervento implica una richiesta di concessione, previa presentazione di apposita istanza, per l'occupazione di suolo pubblico.

Inoltre, in genere:

- deve essere sempre dimostrata e garantita l'**accessibilità degli spazi pubblici** con particolare attenzione ai marciapiedi. A tale proposito, l'intervento incontrerà un limite qualora l'applicazione del cappotto sia suscettibile di rendere difficoltoso il passaggio delle **persone con disabilità**, non rispettando le prescrizioni tecniche di cui agli artt. 3-11 del D.P.R. 24/07/1996, n. 503;

- l'intervento deve essere compatibile con le **esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale**.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Per quanto riguarda la necessità o meno dell'autorizzazione paesaggistica per l'isolamento a cappotto su un immobile ricadente in area vincolata, occorre fare riferimento al D.P.R. 13/02/2017, n. 31, il quale:

- **nell'allegato A**, in cui sono elencati gli **interventi esclusi** dall'autorizzazione paesaggistica, al **punto A2** prevede che non necessitano dell'autorizzazione, tra gli altri, gli 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, sempreché siano eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel Comune e delle caratteristiche architettoniche, morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;

- **nell'allegato B**, in cui sono elencati gli interventi di lieve entità **soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato**, al **punto B5** prevede la necessità dell'autorizzazione semplificata per gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica ovvero **finalizzati al contenimento dei consumi energetici degli edifici, laddove comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfotipologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimento preesistenti**.

Resta fermo, come specificato dalla Circ. Min. Beni e Att. Culturali 21/07/2017, n. 42, che ai fini dell'esclusione dell'obbligo di autorizzazione è inoltre necessario il più generale requisito della **lieve entità e del carattere minore, privo di rilevanza paesaggistica**, degli interventi.

Al riguardo si segnala che con una Nota in risposta ad un quesito della Regione Lazio, il MIBACT ha evidenziato che gli interventi di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio possono comportare incrementi di spessore anche significativi in funzione dello specifico materiale e/o della soluzione tecnica prescelta e del grado di efficientamento termico atteso dall'intervento. **Pertanto si deve escludere che tali interventi possano ritenersi sempre eseguibili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti**.

Sulla base delle suddette disposizioni discenderebbe che l'intervento di isolamento a cappotto, a seconda che rientri in una o l'altra delle due suddette fattispecie di cui al D.P.R. 31/2017, possa essere realizzato senza necessità dell'autorizzazione paesaggistica, ovvero autorizzato con procedura semplificata.

In particolare, risulterebbe intervento libero da autorizzazione paesaggistica nel caso in cui:

- non comporti la realizzazione di elementi emergenti dalla sagoma;
- non produca variazioni delle caratteristiche architettoniche, morfotipologiche dei materiali e delle rifiniture esistenti.

Al riguardo è tuttavia opportuno fare alcune riflessioni, in particolare sul requisito relativo alla sagoma dell'edificio.

Modifiche della sagoma - La definizione tecnica di "sagoma" di un edificio è contenuta nell'Int. Conf. Unif. 20/10/2016, n. 125/CU, punto 18 dell'allegato A, secondo cui la sagoma è la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. Come già evidenziato, il punto A2 del D.P.R. 31/2017 prevede tra i requisiti per l'esclusione dell'obbligo di autorizzazione paesaggistica il fatto che gli interventi **non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma**.

Al riguardo si evidenzia che:

- la norma non specifica se la condizione debba essere riferita a elementi che sporgano rispetto alla complessiva sagoma, oppure anche al semplice "inspessimento" che l'applicazione del rivestimento esterno sempre comporta;

- si tratta di un parametro assolutamente quantitativo e soggettivo, poiché non esiste una misura al di sotto o al di sopra della quale si possa definire che gli elementi isolanti “*emergono*” o meno dalla sagoma, ed inoltre non c’è un concetto di “*lieve*” o “*modesta*” modifica della sagoma.

Immobili costruiti prima e dopo il 1945 - Infine il MIBACT, nella citata Nota in risposta alla Regione Lazio, ha specificato che l’esonazione non può comunque essere applicata per gli interventi sugli edifici di edilizia storica (convenzionalmente identificati dalla Circ. Min. Beni e Att. Culturali 21/07/2017, n. 42 come quelli realizzati prima del 1945), per i quali sarà comunque necessario procedere tramite autorizzazione semplificata. Ne segue che la sola fattispecie di immobili per la quale il rivestimento a cappotto potrebbe essere ricompreso tra gli interventi del punto A2 (esclusi dall’obbligo di autorizzazione paesaggistica) è quella riferita agli immobili ascrivibili all’edilizia contemporanea, realizzati dopo il 1945, sempreché tali interventi non modifichino l’aspetto esteriore in termini di finiture.

Resta fermo che per gli edifici tutelati ai sensi della parte II del D. Leg.vo 42/2004 (beni culturali), deve essere acquisita l’autorizzazione di cui all’art. 21 del medesimo D. Leg.vo 42/2004.

In sintesi, se l’intervento riguarda immobili:

- realizzati fino al 1945, è sempre necessaria l’autorizzazione semplificata;
- realizzati dopo il 1945, potrebbe rientrare nella fattispecie A2 esclusa dall’autorizzazione se non modifica l’aspetto esteriore in termini di finiture.

AGIBILITÀ - Al termine dell’intervento andrà presentata la Segnalazione certificata di agibilità (La certificazione di agibilità degli edifici), dal momento che ai sensi dell’art. 24 del D.P.R. 380/2001, si devono ritenere soggetti all’obbligo di segnalazione certificata di agibilità tutti gli interventi edilizi che incidono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati (e quindi anche gli interventi sull’involucro edilizio che agiscono sull’isolamento, sui ponti termici, ecc.).

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni utile confronto significando al contempo che l’inosservanza delle disposizioni di cui alla presente sarà valutata ai fini del riconoscimento delle misure premiali individuali.

Fondi 30/03/2021

Il Dirigente Settore IV
Arch. Pianese Bonaventura

