

QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E TITOLI EDILIZI NECESSARI “BONUS 110”

Cappotto termico (c.d. anche “isolamento a cappotto”)

- 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 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).

Autorizzazioni e nulla osta

- Occupazione di Suolo Pubblico

La realizzazione di cappotti termici sulla facciata di edifici lungo la strada determina una occupazione di una porzione di marciapiede pubblico, la 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 (vedi modulo allegato A).

- Autorizzazione Paesaggistica

In presenza di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Leg.vo 42/2004 - tale intervento può essere eseguito **senza autorizzazione paesaggistica**, o in taluni casi invece necessita di autorizzazione, il D.P.R. 31/2017 contempla il **cappotto termico**:

A) nell’allegato A (che elenca gli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica), al **punto A2** relativo agli **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, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;

B) nell’allegato B (che elenca gli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato), al **punto B5** relativo più genericamente agli **interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici degli edifici**, laddove comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfotipologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimento preesistenti.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, possiamo riepilogare e sintetizzare come segue.

Per poter rientrare nel punto A2 l’intervento per la realizzazione del cappotto termico deve rispettare tutti i seguenti requisiti:

1) essere di lieve entità (vedi sopra);

2) essere inquadrato in un complessivo intervento che sia di manutenzione straordinaria, oppure di restauro conservativo, che non alteri lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore dell’edificio;

3) non comportare la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma;

4) essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti;

5) essere eseguito su beni ricadenti in aree vincolate ai sensi dell’art. 142 del D. Leg.vo 42/2004, oppure in aree vincolate ai sensi dell’art. 136 del D. Leg.vo 42/2004, lettera d) oppure lettera c), purché si tratti di immobile costruito dopo il 31/12/1945.

In tutti gli altri casi, si ricade nel punto B5.(vedi nota ministero allegato B)