

SPORTELLLO ENERGIA E CONDOMINI

F.A.Q. SUPERBONUS aggiornate al 26/03/2021

Le risposte sono state redatte in collaborazione con il SUEI del Comune di Parma

- **CAPPOTTO TERMICO SUI PROSPETTI**

Caso di edificio isolato con area pertinenziale che non presenta vincolistica particolare o comunque non ostativa

E' ammessa la realizzazione del cappotto, eventualmente derogando dalle distanze minime ai sensi della DGR 1715/2016 art. 5 (previa richiesta di parere alla S.O. Energia e Clima).

Caso di edificio confinante con area pubblica (marciapiede), per cui la realizzazione del cappotto richiede l'occupazione permanente di suolo pubblico.

Non è ammessa l'interferenza con il suolo pubblico (occupazione permanente di suolo pubblico) , pertanto non è possibile far arrivare fino a terra il cappotto nella/e facciate/e confinanti con suolo pubblico. E' possibile realizzarli, all'interno della proiezione di altri elementi dell'immobile stesso (es: cornicione, tetto...) fino ad una determinata altezza da terra, definita caso per caso, purché in non impedisca la fruibilità dello spazio pubblico e si conformi ai principi di decoro e sicurezza.

Caso di edificio in centro storico soggetto a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo

Cappotto non ammesso.

Rif.All.2 delle NTA del RUE "Disciplina particolareggiata per il centro storico"

Caso di edificio in centro storico non vincolato ma con facciata continua rispetto agli immobili confinanti

Cappotto non ammesso.

- **CAMBIO FINITURA EDIFICI**

Un condominio fuori dal centro storico e non tutelato, che a seguito della realizzazione del cappotto termico perderebbe la finitura esterna in mattoncini facciavista a favore di un intonaco colorato, ha qualche vincolo nella scelta del colore di finitura?

Fuori dal centro, in assenza di vincoli, il RUE non impone il rispetto di alcuna prescrizione relativamente alle finiture.

- **CANNE FUMARIE E CALDAIE**

E' possibile installare/spostare una caldaia all'esterno (facciata o tetto) in un immobile situato in centro storico, vista la difficoltà di collocarla all'interno in un luogo in cui sia facilmente accessibile per la manutenzione?

Il riferimento normativo è l'art. 11 punto 1.7.2 dell'allegato A2 "Disciplina particolareggiata per il centro storico" del RUE che consente la collocazione in esterno, a certe condizioni, se è dimostrata l'impossibilità di realizzare appositi vani tecnici, come di seguito riportato.

"1.7.2. E' vietata la collocazione di impianti tecnologici a vista (condizionatori, impianti per telefonia mobile e simili).

La collocazione di impianti tecnologici dovrà essere prevista in appositi vani tecnici, in sede di progettazione ovvero di intervento sull'esistente. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare vani tecnici, è ammessa la collocazione di impianti tecnologici nei seguenti casi:

- A) nei prospetti dei fabbricati visibili dalla pubblica via esclusivamente all'interno delle bucatore e dei balconi esistenti, e nei prospetti posteriori;*
- B) sulle falde delle coperture inclinate non prospicienti la pubblica via antistante l'edificio;*

- **TITOLO ABILITATIVO**

Identificazione del corretto tipo di intervento ai sensi del DPR 380/2001 e relativo titolo abilitativo da presentare per l'esecuzione di interventi previsti dal Superbonus: sia la ristrutturazione importante di primo livello che la ristrutturazione importante di secondo livello (definizioni da DGR 967/2015 e succ mod), si configurano come ristrutturazioni edilizie ai sensi del DPR 380/2001 e pertanto è necessario presentare una SCIA?

Premesso che il riferimento normativo attuale è la DGR 1715/16, che ha modificato la DGR 967/15, si fa presente che le definizioni di ristrutturazione contenute nell'allegato 1 della DGR 1715/16 non coincidono con la definizione di ristrutturazione di cui all'art. 3 del DPR 380/01 perché le finalità sono diverse. E' chiaramente esplicitato proprio nelle definizioni di cui all'allegato 1 alla DGR 1715/16 laddove è indicato che "un edificio esistente è sottoposto a ristrutturazione importante quando i lavori in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) insistono ecc..." ed ancora che "un edificio esistente è sottoposto a riqualificazione energetica quando i lavori, in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo), prevedono ecc...". Pertanto, dal punto di vista edilizio, l'intervento dovrà essere inquadrato secondo le definizioni del DPR 380/01 e della LR 15/13 e attuarsi con il relativo titolo edilizio (per es. CILA per interventi di cui all'art. 7 c. 4 LR 15/13, SCIA per interventi di cui all'art. 13 LR 15/13, ecc.).

Se si esegue solo il cappotto: manutenzione straordinaria, quindi CILA.

Se il cappotto risvolta sulle spalle della finestra riducendo l'ampiezza della bucatura: modifica prospettica, quindi verifica rispetto rapporti aeroilluminanti e si configura come ristrutturazione edilizia, quindi SCIA onerosa

Se il cappotto è realizzato su un edificio in area soggetta a vincolo paesaggistico: autorizzazione paesaggistica semplificata (no esclusione vedi Circ. Mibac 42 del 21/07/17)

Se oltre al cappotto si realizzano contestualmente ad altri interventi: può essere manutenzione straordinaria o ristrutturazione, si guarda l'unitarietà dell'intervento, quindi CILA o SCIA

Se si vuole realizzare la coibentazione dall'interno: ammessa nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e dei requisiti dimensionali minimi, fatto salvo quanto previsto dalla DGR 1715/16 art. 5 comma 6 per edifici esistenti

- **CONFORMITA' EDILIZIA**

Se vi è difformità tra gli elaborati planimetrici e gli elaborati prospettici allegati al titolo abilitativo e quindi nello stato legittimato presente in Comune, per cui solo la pianta è conforme allo stato di fatto e non lo è il prospetto per, si presume, un mero errore di rappresentazione grafica, come ci deve comportare?

Ci sono gli estremi per una sanatoria, oppure sarà sufficiente che nella prossima pratica edilizia venga riportato il prospetto corretto rispetto alla pianta? Oppure esiste un'altra procedura?

Lo stato legittimo è normato dall'art. 9bis del DPR 380/01 (come aggiornato dalla L. 120 del 2020). Rispetto allo stato legittimo, le difformità eventualmente presenti o rientrano inequivocabilmente nelle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 380/01 e dell'art. 19bis della LR 23/04 (commi 1, 1bis e 1ter) o devono essere sanate. Non esistono altre procedure.

Delucidazioni in merito al comma 2 dell'art.34 bis del DPR 380/2001 coordinato con la L.120/2020 e del comma 1 bis dell'art 19 bis della L.R. 23/2004 e succ. mod. per identificare le modifiche alle opere esistenti che si configurano come abuso, quindi da dover sanare per poter usufruire del Superbonus 110%.

A titolo esemplificativo:

- una porta spostata all'interno di un appartamento non costituisce un abuso da sanare
- una porzione di parete costruita o demolita potrebbe rientrare, ai sensi dell'art. 19bis della LR 23/04, nelle irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità o nella diversa collocazione di opere interne. Infatti, a tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa, le irregolarità esecutive di muri interni. Ovviamente se tutti i parametri (rapporti aereoilluminanti ecc) sono rispettati.

Strumenti per dimostrare che i lavori siano stati eseguiti durante l'attuazione di titoli abilitativi: occorre mostrare documentazione probante. In genere può risultare utile la planimetria catastale successiva e relativa ai titoli abilitativi edilizi alla realizzazione dei quali possono riferirsi le tolleranze.

La trasformazione di una portafinestra in finestra o viceversa è un abuso da sanare con SCIA?

Si. Può essere tolleranza se rientra nel caso di cui al comma 1ter dell'art. 19bis della LR 23/04.

- **REQUISITI ACUSTICI**

In caso di isolamento verticale esterno, cosiddetto "isolamento a cappotto" è necessaria una Valutazione delle prestazioni acustiche passive dell'edificio?

Non si ritiene sia necessaria in quanto la normativa sui requisiti acustici passivi fa riferimento alle sorgenti sonore interne agli edifici.

Tale prescrizione trova riscontro anche sulla DGR 1548/2020 che, al Requisito D.1.5 TRASMITTANZA TERMICA DEI COMPONENTI EDILIZI: PARETI DI SEPARAZIONE, specifica che i requisiti acustici siano da applicare sulle pareti di separazione tra edifici o unità immobiliari confinanti.

- **DEROGA DISTANZE**

Un condominio intende realizzare un cappotto su tutti i fronti dell'edificio. Allo stato di fatto, tuttavia, i fronti hanno una distanza dal confine inferiore a 5m. E' possibile andare in deroga in merito alla distanza dal confine per la realizzazione dell'intervento? Vi sono riferimenti normativi che indichino degli eventuali valori massimi di ispessimento delle pareti perimetrali esterne?

La norma regionale in materia di requisiti minimi energetici, la DGR 1548/20, all'art. 5 comma 5, prescrive che nel caso di interventi su edifici esistenti che garantiscano una riduzione minima del 10 per cento dei valori di trasmittanza previsti all'Allegato 2 "Requisiti minimi", in funzione della tipologia di intervento effettuato ai sensi dell'art. 3, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio o formazione dei titoli abitativi di cui alla Legge Regionale 15/2013, 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, nonché alle altezze massime degli edifici.

Si rammenta che tali deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Rispetto alla versione previgente, non è più indicata una dimensione del "maggior spessore".

Poiché per usufruire della deroga occorre dimostrare "una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti..." la Legge 10 allegata alla pratica edilizia viene inviata alla S.O. Energia e Clima per richiesta di parere in merito alla possibilità di andare in deroga alle distanze o all'altezza.

- **DEROGA ALTEZZA INTERNA**

L'articolo 5 comma 6 della DGR 1548/20 riporta:

Negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 3 comma 2 lettere b) e c), nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri.

Tale deroga è applicabile anche nel Comune di Parma?

Trattandosi di una norma regionale, quindi sovraordinata rispetto al livello comunale, è applicabile anche nel Comune di Parma.

- **DEROGA ALTEZZA TETTO**

In caso di isolamento termico all'estradosso della copertura, di quanto è possibile alzare il tetto? Ci sono limiti o vincoli (es visuale libera o altro..)? E' ininfluyente, ai fini del Comune,

che il locale sottotetto sia riscaldato o meno, per concedere l'aumento dell'altezza per coibentazione?

La norma regionale in materia di requisiti minimi energetici, la DGR 1548/20, all'art. 5 comma 5, prescrive che nel caso di interventi su edifici esistenti che garantiscano una riduzione minima del 10 per cento dei valori di trasmittanza previsti all'Allegato 2 "Requisiti minimi", in funzione della tipologia di intervento effettuato ai sensi dell'art. 3, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio o formazione dei titoli abitativi di cui alla Legge Regionale 15/2013, 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, nonché alle altezze massime degli edifici.

Rispetto alla versione previgente, non è più indicata una dimensione del "maggior spessore".

Poiché per usufruire della deroga occorre dimostrare "una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti..." la Legge 10 allegata alla pratica edilizia viene inviata alla S.O. Energia e Clima per richiesta di parere in merito alla possibilità di andare in deroga alle distanze o all'altezza. Ovviamente, andranno in primo luogo verificate eventuali prescrizioni a livello edilizio/urbanistico, sul RUE, che ne possano limitare la variazione di quota.

A livello di requisiti minimi energetici non ci sono limitazioni particolari all'inserimento di uno strato di materiale isolante sulla copertura anche se al di sotto si trova un ambiente non climatizzato, come specificato al Requisito D.1.5 TRASMITTANZA TERMICA DEI COMPONENTI EDILIZI: PARETI DI SEPARAZIONE. Non vi è l'obbligo di isolamento, nel caso in cui tale ambiente non climatizzato (es. sottotetto) risulti aerato tramite aperture permanenti rivolte verso l'esterno.

- **FOTOVOLTAICO IN CENTRO STORICO**

La collocazione di pannelli solari in centro storico è normata dall'art. 11 comma 1.7 punto 1.7.1. dell'Allegato A2 del RUE.

1.7 Elementi tecnologici

1.7.1. La collocazione dei pannelli solari è ammessa:

a) sulle falde delle coperture inclinate non prospicienti la pubblica via antistante l'edificio. Nei casi di edifici caratterizzati da falda unica la collocazione dei pannelli è ammessa anche su falde prospicienti la pubblica via;

b) sulle coperture piane.

Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/2013 e succ mod, l'installazione di pannelli solari fotovoltaici a servizio degli edifici in centro storico prevede la presentazione di una CILA e *deve essere sottoposta al parere della CQAP.*

Andrà verificata la sussistenza di eventuali vincoli specifici sull'edificio che ne impediscano l'installazione. La vincolistica è consultabile direttamente nel PSC 2030 *al seguente link <https://www.comune.parma.it/pianificazioneterritoriale/Vincoli.aspx>*