

- **CAPPOTTO TERMICO SUI PROSPETTI**

Domanda 1

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

Risposta

È ammessa la realizzazione del cappotto, eventualmente derogando dalle distanze come previsto dal comma 3 dell'art. 119 DL 34 del 2020.

Domanda 2

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

Risposta

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 da una ragionata e motivata soluzione progettuale, purché non impedisca la fruibilità dello spazio pubblico e si conformi ai principi di decoro e sicurezza.

Domanda 3

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

Risposta

Cappotto non ammesso.

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

Domanda 4

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

Risposta

Per un edificio in centro storico soggetto a ristrutturazione il cappotto non è vietato a priori. L'intervento deve comunque rispettare e perseguire le indicazioni generali di tutela del centro storico tra cui la conservazione dell'integrità materica e cromatica dei fronti degli edifici e delle loro finiture. Se l'edificio presenta elementi caratteristici o di pregio pur se soggetto a ristrutturazione, questi devono essere valutati nel progetto. L'intervento non può avere interferenza con area pubblica, fatto salvo l'eventuale ingombro in proiezione, a maggior ragione se interessa una cortina di edifici, caratteristica che connota e definisce lo spazio pubblico del centro storico.

- **CAPPOTTO SU FACCIATE CONTIGUE FUORI DAL CENTRO STORICO**

Domanda 5

Due condomini fiscalmente distinti e senza aree in comune, sono contigui e presentano due facciate in linea. Ciascuno di essi è costruito sul confine di proprietà. Uno dei due vuole realizzare il cappotto termico e l'altro no. Come ci si deve comportare?

Risposta

Posto che, trattandosi di corpo di fabbrica unico in linea, si auspica che sia mantenuta la complanarità e l'unitarietà visiva del fabbricato e pertanto il progettista dovrà proporre una soluzione progettuale adeguata che si preoccupi di coordinare e risolvere adeguatamente i punti di discontinuità, non si rinviene nelle norme un divieto espresso per questo tipo di intervento.

Considerato che le costruzioni, facendo parte di un unico fabbricato, sono unite sul confine e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile in tema di distanze minime da rispettare, non è obbligatorio un atto di

assenso del vicino ed è possibile barrare, nella relativa modulistica per la presentazione del titolo abilitativo, il punto b.4 nella sezione Opere su parti comuni o modifiche esterne, ovvero che *le opere previste riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto.*

Domanda 6

Quali problemi particolari ci sono ad installare il cappotto su un edificio che presenta 4 lati liberi e di epoca costruttiva recente, privo di vincoli?

Risposta

Per edifici liberi su quattro lati e di epoca costruttiva recente, assoggettati a ristrutturazione edilizia, non ci sono problemi particolari a meno che l'edificio non sia a confine con area pubblica, la quale non può essere occupata (vedi risposta a Domanda 2).

- **CAMBIO FINITURA EDIFICI**

Domanda 7

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?

Risposta

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

- **CANNE FUMARIE E CALDAIE**

Domanda 8

È 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?

Risposta

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. È 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 bucaure e dei balconi esistenti, e nei prospetti posteriori;*
B) *sulle falde delle coperture inclinate non prospicienti la pubblica via antistante l'edificio;*

- **TITOLO ABILITATIVO**

Domanda 9

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?

Risposta

Premesso che il riferimento normativo attuale è la DGR 1548/20, si fa presente che le definizioni di ristrutturazione contenute nell'allegato 1 della DGR 1548/20 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 1548/20 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.).

Si evidenzia tuttavia che in ragione delle modifiche apportate all'art. 119 comma 13 ter del DL 34/2020 e a quanto esplicitato dalla Circolare Regionale prot. 616894/2021, gli interventi incentivati, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili con CILAS.

Se si esegue solo il cappotto: manutenzione straordinaria – CILAS.

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. Si evidenzia tuttavia che in ragione delle modifiche apportate all'art. 119 comma 13 ter del DL 34/2020 e a quanto esplicitato dalla Circolare Regionale prot. 616894/2021, gli interventi incentivati, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili con CILAS, gratuita.

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 altri interventi: in caso di intervento unitario costituito da opere che possono accedere al Superbonus e opere che non possono accedere al Superbonus, occorre presentare due pratiche contestuali: la CILAS per le opere che accedono al Superbonus, il relativo titolo edilizio per le opere che non accedono al Superbonus.

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 1548/20 art. 5 comma 6 per edifici esistenti.

- **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Domanda 10

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?

Risposta

Lo stato legittimo è normato dall'art. 9bis del DPR 380/01 (come aggiornato dalla L. 120 del 2020) e dall'art. 10 bis della LR 15/13. 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.

Domanda 11

Conformità edilizia: 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%.

Es: una porta spostata all'interno di un appartamento non costituisce un abuso da sanare, ma una porzione di parete costruita o demolita lo è se tutti i parametri (rapporti aereoilluminanti ecc) sono rispettati?

Come si dimostra che i lavori siano stati eseguiti durante l'attuazione di titoli abilitativi? Autocertificazione?

La trasformazione di una portafinestra in finestra o viceversa è un abuso da sanare con SCIA in quanto non rientra nei casi indicati, corretto?

Risposta

Es: una porta spostata all'interno di un appartamento non costituisce un abuso da sanare, ma una porzione di parete costruita o demolita lo è se tutti i parametri (rapporti aereoilluminanti ecc) sono rispettati?

Senza poter ragionare sul caso specifico, in linea teorica 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.

Come si dimostra che i lavori siano stati eseguiti durante l'attuazione di titoli abilitativi? Autocertificazione?

Non si ritiene sufficiente un'autocertificazione, 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 in quanto non rientra nei casi indicati, corretto?

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

Domanda 12

Se una o più finestre sono riportate nella planimetria presente in Archivio Storico e quindi nello stato legittimato dal Comune, ma non sono presenti nel prospetto appartenente alla stessa pratica (quindi in realtà esiste difformità tra piante e prospetti presentati) e tali finestre sono effettivamente presenti oggi nella realtà, come ci deve comportare?

Sulla base del confronto "planimetria stato legittimato - attuale stato di fatto" esiste conformità, ma sulla base del confronto "prospetto stato legittimato - attuale stato di fatto" non esiste conformità.

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?

Risposta

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.

- **REQUISITI ACUSTICI**

Domanda 13

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

Risposta

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**

Domanda 14

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?

Risposta

Le modifiche introdotte dal DL 77/2021 hanno consentito uno snellimento nelle procedure legate ai titoli edilizi presentati nell'ambito del Superbonus, anche in termini di verifiche e controlli per eventuali deroghe alle distanze. Per tale motivo non è più necessario aspettare il parere della S.O. Energia e Clima in merito alla possibilità di andare in deroga alle distanze. Rimane, tuttavia, l'obbligo di rispettare la normativa energetica di settore nella redazione della relazione ex L 10/91.

Per quanto riguarda le distanze minime da rispettare, è stato chiarito che *"gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile"*.

- **DEROGA ALTEZZA INTERNA**

Domanda 15

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?

Risposta

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

- **DEROGA ALTEZZA TETTO**

Domanda 16

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..)? È ininfluente, ai fini del Comune, che il locale sottotetto sia riscaldato o meno, per concedere l'aumento dell'altezza per coibentazione?

Risposta

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 CIA 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>

- **DEROGA TRAINANTE CAPPOTTO IN CENTRO STORICO**

Domanda 17

Ricollegandomi all'interpello emanato dalla Agenzia delle Entrate con circolare n.24/E del 8 Agosto 2020 della Agenzia:

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio30 o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta nel senso sopra chiarito. Pertanto, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.

Ed essendo il cappotto l'elemento trainante principe, posso comportarmi di conseguenza ovvero posso considerare il divieto come divieto urbanistico?

Risposta

Se l'edificio situato in centro storico è indicato dal RUE come da sottoporre a restauro e risanamento conservativo, il cappotto non è ammesso.

Tale divieto rientra tra quelli per i quali è possibile avvalersi della deroga riportata nella Circolare n.24/E del 8/8/2020 dell'Agenzia delle Entrate riportata nella domanda.

Questo nel caso in cui si tratti di un condominio con riscaldamento autonomo e quindi il cappotto sia l'unico intervento trainante possibile.

Nel caso in cui si trattasse di edificio monofamiliare o unità immobiliare con accesso autonomo in edificio plurifamiliare o condominio dotato di impianto di riscaldamento centralizzato è possibile che venga comunque richiesta la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale come intervento trainante da realizzare per accedere agli interventi trainati.

- **INSERIMENTO CAPPOTTO ESTERNO E DEROGA ALLE DISTANZE**

Si richiama il comma 3 dell'art. 119 DL 34 del 2020 vigente *“Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile”*.

- **INSERIMENTO CAPPOTTO CHE RISVOLTA SULLE SPALLE DELLE FINESTRE**

Tale tipologia di intervento, qualora attuabile (rimane sempre fatta salva la verifica dei rapporti di aeroilluminazione), costituendo modifica prospettica, in regime ordinario si inquadra quale intervento di “ristrutturazione edilizia” con conseguente necessità di presentazione di SCIA e come tale eventuale onerosità dell'intervento stesso in base alla tipologia del fabbricato su cui si interviene (esonero se monofamiliare o edificio agricolo ecc.). La posizione precedentemente espressa dall'Ufficio era pertanto corretta.

Si evidenzia tuttavia che alla luce delle recenti modifiche normative introdotte all'art. 119 del Decreto Rilancio (DL 34/2020), ed in particolare dal nuovo comma 13-ter, dal Decreto Semplificazione pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 31 maggio 2021 (DL 77/2021) anche tale tipo di intervento, se inquadrato nella casistica del “superbonus 110%”, si configura come “manutenzione straordinaria” soggetto a presentazione di CILAS e di conseguenza si inquadra come intervento gratuito. Resta naturalmente ferma la verifica del rispetto dei requisiti aeroilluminanti minimi.

- **CERTIFICAZIONE BONUS FACCIATE**

Il Comune di Parma ha individuato nei propri strumenti urbanistici, attraverso specifica tabella di conversione contenuta all'art. 3.2.1 delle NTA del RUE vigente, gli ambiti del proprio territorio comunale - Zone Urbanistiche - che per loro caratteristiche corrispondono alle Zone Omogenee A e B del DM n.1444/1968. Tali informazioni sono pertanto acquisibili consultando il sito istituzionale del Comune di Parma - SUEI, Superbonus 110% e la nota specifica inerente il bonus facciate, accedendo al seguente link

<http://edilizia.comune.parma.it/suei/newsDetail.asp?ID=2598&page=9>

Tale individuazione, trattandosi di specifica previsione nella pianificazione vigente, costituisce a tutti gli effetti attestazione utile e sufficiente per accedere alle agevolazioni fiscali. Nessuna certificazione può pertanto essere rilasciata al riguardo dall'Ufficio in quanto, come esplicitato nella Circolare n° 2/E del 14/02/20 dell'Agenzia delle Entrate, la certificazione urbanistica da parte del Comune è dovuta solo nel caso in cui l'Amministrazione non abbia individuato nei propri strumenti urbanistici le zone A e B ai sensi del D.M. 1444/68, ovvero ove sia necessaria l'assimilazione delle diverse zone alle predette zone A e B.

Al fine di agevolare i cittadini (i professionisti possono infatti facilmente accedere alla consultazione informatica del portale istituzionale su cui sono pubblicati strumenti urbanistici e relativa normativa utile a poter predisporre le eventuali e necessarie asseverazioni) l'Ufficio, a fronte di puntuale quesito, esplicita con nota di riscontro quanto prima chiarito e vigente in atti.