



Approfondimenti - 1/2020

SUPERBONUS 110% E PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I PRINCIPALI INTERVENTI TRAINANTI

“ASPETTI EDILIZI, PAESAGGISTICI ED ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI”

Le agevolazioni introdotte con il cosiddetto “**Decreto Rilancio**” D.L 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, costituiscono un'importante occasione di rilancio sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto sul versante dell'efficientamento energetico e sismico degli edifici. Non a caso tra i principali **interventi “trainanti”**, sono annoverati gli interventi per:

- **la riduzione del rischio sismico;**
- **la riqualificazione energetica degli edifici.**

Il patrimonio edilizio di Prato come del resto di molte altre città italiane ha la spiccata caratteristica della eterogeneità, in una città convivono più contesti insediativi: la città storica compatta, gli insediamenti storici della collina e della pianura, la città moderna (certamente la più consistente e per lo più formata dopo il secondo dopoguerra), la città produttiva, quella dei servizi e quella delle infrastrutture. E' evidente che la modalità di approcciare progetti di efficientamento su un patrimonio così variegato ed articolato in tipologie strutturali e tipi architettonici diversi, ancorché ricorrenti, presuppone un preventivo approfondimento di fattibilità, prima di intraprendere i necessari adempimenti amministrativi di rito.

Fatta la premessa che la stragrande maggioranza del patrimonio edilizio del Comune di Prato suscettibile di essere efficientato, si pone al di fuori delle condizioni di seguito elencate, la presenza di una o più delle stesse può inibire o limitare l'accesso alle agevolazioni del superbonus.

Il primo dei riscontri consiste nel **definire le condizioni a contorno degli interventi**, date da:

- il quadro vincolistico sovraordinato (vincoli storico-artistici e paesaggistici);
- il quadro normativo urbanistico Comunale, dato dal Piano Urbanistico (Piano Operativo: cartografie e Norme Tecniche);
- il quadro regolamentare Comunale contenuto nel Regolamento Edilizio;
- l'esame dell'edificio, ovvero indagarne la tipologia costruttiva ed i margini di miglioramento, la tipologia architettonica la presenza di apparati decorativi (bugnati, listature, cornici, cornicioni marcapiani ecc.);



- il riscontro della posizione del filo delle facciate rispetto ai confini con il suolo pubblico o rispetto a finitime proprietà.

Al precisarsi di questo primo quadro di riscontro si evidenzia che potrebbero sin da subito accendersi degli “*alert*”, quali:

- la presenza di un vincolo storico-architettonico (diretto, indiretto o ope legis);
- la presenza di vincoli paesaggistici (per decreto o per legge “Galasso”);
- essere edifici ubicati in centro storico (zona omogenea A, DM n.1444/68);
- essere edifici classificati urbanisticamente tra gli edifici di valore storico testimoniale (E1, E2, E3);
- essere edifici assoggettati alle tutele di cui alla parte seconda del Regolamento Edilizio, art. 120, 129,130,142, quindi alle disposizioni del Piano del Colore;
- la presenza di elementi architettonici ed apparati decorativi che ancorché non espressamente tutelati per disposizione normativa, il buon progetto deve considerare e conservare;
- la presenza di interferenze con eventuali edifici finitimi nei progetti di riduzione del rischio sismico;
- l’andare ad occupare con gli strati coibenti delle facciate suolo pubblico (indisponibile) o interessare diritti di terzi.

L’eventuale presenza di alcuni di questi vincoli, pone sostanzialmente le limitazioni di fattibilità di seguito indicate.

La presenza di un **vincolo storico architettonico** (che presuppone l’Autorizzazione della Soprintendenza), rende sicuramente inammissibile interventi di installazione di cappotti termici sulle facciate principali e comunque di pregio o storicizzate ed inoltre limitare gli interventi di riduzione del rischio sismico al solo miglioramento strutturale. Mentre potrebbero essere valutati se ritenuti compatibili l’inserimento di modesti strati coibenti in copertura.

Per gli edifici classificati nel Piano Operativo come **E1, E2 ed E3**, oppure ricadenti in **centro storico**, presuppone l’applicazione del **Piano del Colore**, che prescrive il mantenimento degli intonaci e delle finiture originarie. In tal caso ad eccezione degli E1 (che richiedono l’Autorizzazione della Soprintendenza) possono essere eventualmente valutati ove compatibili, interventi di efficientamento parziale: dall’interno, in copertura o su fronti secondari o cortili interni privi di valore. Ovvero interventi di efficientamento per gli edifici di recente edificazione.

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici, la presenza di **vincoli paesaggistici** non è affatto di per se un presupposto di inammissibilità rispetto alla modifica degli aspetti esteriori dati dalla realizzazione di isolamenti a “**cappotto**”. Anzi: in molti casi ed a talune condizioni può verificarsi che non sia necessario dotarsi di nessuna preventiva **Autorizzazione Paesaggistica** per la esecuzione degli interventi, ciò in base allo specifico tipo di vincolo (per decreto o per legge) ed alla rilevanza storico-architettonica o storico-testimoniale degli edifici, oltretutto, ovviamente, dall’impatto visivo dell’intervento.

Il riferimento normativo a cui far riferimento è il **D.P.R. n. 31/2017** “*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*”, da combinarsi con la circolare applicativa n. 42/2017 emessa dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT).



Nell'Allegato A al suddetto D.P.R. si segnalano i punti A.2. ed A.3, (poi approfonditi nel paragrafo Allegati della circolare applicativa).

In sostanza dalla lettura combinata delle suddette disposizioni normative, sono **esonerati** dalla richiesta di **Autorizzazione Paesaggistica** gli **interventi di coibentazione** di facciate e coperture e gli **interventi di consolidamento, miglioramento ed adeguamento sismico** che **non** abbiano ad oggetto il patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale e che siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e morfotipologiche. In tale circostanza l'aderenza richiamata al Piano del Colore viene adempiuta utilizzando nelle tinteggiature i colori della tavolozza allegata appunto al Piano del Colore.

Per **gli interventi** invece che **non aderiscono alle condizioni di esonero** dell'Allegato A al D.P.R. n. 31/2017, occorre richiedere la preventiva **Autorizzazione Paesaggistica in regime semplificato**, collocandosi gli interventi nell'Allegato B (sempre al D.P.R. n. 31/2017), ai punti B.3, B.4 in genere.

Nel procedimento autorizzatorio verrà riscontrata **la conformità e la compatibilità** al Piano regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di **Piano Paesaggistico** ed acquisito il parere vincolante della Soprintendenza.

Si conclude evidenziando che per gli interventi di efficientamento si qui esaminati resta ferma la necessità di inoltrare al Comune sulle piattaforme informatiche dedicate la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) qualora vi siano interventi di riduzione del rischio sismico.

Comune di Prato
Servizio Governo del territorio