



## **Area Urbanistica**

*Il Responsabile di Area*

*Allegato alla disposizione dirigenziale n. 14 del 30/12/2021*

### **Oggetto: Chiarimenti in merito alla compatibilità con la vigente disciplina urbanistica degli interventi di isolamento termico riguardanti le facciate gli edifici storici.**

Di seguito si intende approfondire esclusivamente la compatibilità di interventi di isolamento termico delle facciate (e in particolare dell'isolamento cosiddetto "a cappotto"), che comportano in molti casi la realizzazione di strati isolanti di spessore significativamente maggiore rispetto a quelli esistenti, per gli immobili ricadenti nel centro storico, alla luce della vigente disciplina urbanistica e in relazione al riferimento a vincoli edilizi e urbanistici riportato nell'art. 119 della legge 77/2020.

La Variante generale al Prg disciplina il centro storico all'art. 26 "Zona A - insediamenti di interesse storico", comprendendo in tale zona le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra (1943) e rimandando alla disciplina tipologica di cui alla parte II delle norme di attuazione la definizione degli interventi ammissibili per ciascuna tipologia individuata.

Per le parti non assoggettate alla suddetta disciplina tipologica l'articolo rimanda alle sottozone Aa - strutture e manufatti isolati (di cui all'art. 27); Ab - siti archeologici (art. 28); Ac - porto storico (art. 29); Ad - agricolo in centro storico (art. 30).

Com'è noto, la Variante generale opera la classificazione degli edifici, di cui gli insediamenti di interesse storico si compongono, in rapporto ai caratteri tipologici che ne identificano la conformazione fisica e ne distinguono la formazione. La disciplina, tra l'altro, è distintamente riferita:

- alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alla funzione residenziale, denominate di base, normate dagli articoli da 64 a 101;
- alle unità edilizie formatesi per assolvere prevalentemente alle funzioni collettive, denominate speciali, disciplinate dagli articoli da 102 a 113.

In particolare, le tipologie di base otto-novecentesche sono disciplinate dagli articoli da 86 a 101 e le tipologie speciali otto-novecentesche da 110 a 113.

Per tutte le tipologie storiche (dall'art. 64 al 113) la normativa tipologica prescrive, tra le trasformazioni ammissibili, il "restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, (...)".

La norma dunque non vieta espressamente l'applicazione di soluzioni tecniche di coibentazione delle facciate, bensì limita l'intervento al "restauro".

Ricordiamo la definizione fornita dal Dpr 380/2001 s.m.i. all'art. 3 lettera c) "*interventi di restauro e di risanamento conservativo*", *gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi*

dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'art. 11 al comma 2 delle norme della Variante generale specifica che *"le opere individuate come restauro e risanamento conservativo sono, in particolare, quelle volte alla conservazione e alla tutela del bene nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo e quelle volte all'adeguamento degli edifici: esse devono salvaguardare i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici, anche ove gli edifici abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili"*.

Le norme richiamate, dunque, impongono per gli interventi di restauro e risanamento conservativo il rispetto dei caratteri storici, architettonici, formali, ambientali, strutturali e tipologici dell'edificio oggetto di intervento.

Relativamente alle tipologie preottocentesche e ottocentesche (artt. da 64 a 85 e da 102 a 109), date le caratteristiche storiche, tipologiche, formali, strutturali di tali edifici, i richiami normativi sopra riportati escludono la possibilità di eliminare dalle facciate l'intonaco dell'unità edilizia e di realizzare il rivestimento "a cappotto" o apporre materiali isolanti che producano un accrescimento apprezzabile dello spessore murario con significativa modifica delle caratteristiche materiche originarie, operazione che, come è facile intuire, determinerebbe la perdita delle superfici storiche di facciata del patrimonio edilizio storico della città.

L'intervento di isolamento termico della muratura, va dunque ritenuto sostanzialmente significativo e modificativo degli assetti storici esistenti.

**Per quanto sopra, si ritiene che un intervento modificativo dei prospetti e più in generale delle stratigrafie, attraverso la sostituzione dell'intonaco originario e l'incremento di spessore, inevitabilmente oblitera i segni della storia, gli apparati decorativi, gli aspetti materici originari e quindi non è ammissibile alla luce della vigente disciplina urbanistica per le tipologie edilizie citate.**

Di maggiore approfondimento è la compatibilità degli interventi di isolamento termico con la normativa che disciplina gli edifici otto-novecenteschi e novecenteschi, per i quali (artt. da 86 a 101 e da 110 a 113) pure si prevede il solo intervento di restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, e, in particolare, **di quelli novecenteschi realizzati con struttura portante in conglomerato cementizio armato**. Si evidenzia che anche questi ultimi edifici possiedono, a volte, un apparato decorativo di facciata che la norma tutela.

**Pertanto le soluzioni di coibentazione termica possono essere ipotizzate per edifici novecenteschi a struttura portante intelaiata in c.a., privi di apparati decorativi di pregio** laddove l'intervento di coibentazione non contrasta con la disciplina di piano, perché, in presenza di tali caratteristiche tipologiche e costruttive, non vi sarebbe alterazione degli "elementi tipologici, formali e strutturali" dell'edificio e, quindi, l'intervento medesimo può rientrare nell'ambito del restauro, così come definito dall'art. 3 del D.p.r. 380/01.

La applicabilità dunque di tali interventi ai caratteri tipologici e formali dell'edificio dovrà rilevarsi dall'elaborato di cui al comma 4 dell'art. 63 delle norme della Variante generale

Relativamente alle unità edilizie "di recente formazione", disciplinate dall'art. 124, ovvero gli edifici costruiti "nel secondo dopoguerra su sedime libero o su sedime di demolizione" e "l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione edilizia preesistente avvenuti nel dopoguerra senza demolizione e sostituzione integrale della fabbrica, che abbiano dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva tale da configurare nuova costruzione, eliminando o modificando sostanzialmente gli elementi caratterizzanti l'assetto o gli assetti storici precedenti".

Per la natura di tali edifici e alla luce della disciplina dell'art. 124, non si rileva alcun vincolo urbanistico dettato dal Prg alla realizzazione di cappotto termico sulle facciate. Tuttavia si raccomanda il mantenimento della qualità formale delle facciate laddove presente.

Per tali ragioni, si conferma che nella zona A centro storico per tutti gli edifici, tranne che per quelli di recente formazione normati dall'art. 124 delle norme attuazione e fatto salvo quanto precedentemente riportato per gli edifici novecenteschi, gli interventi di isolamento termico "a cappotto" o intonaci con spessore maggiore di quello esistente e comunque la modifica delle stratigrafie con l'inserimento di pannellature di materiale estraneo alla tipologia costruttiva **non sono compatibili con l'intervento di restauro e sono quindi inammissibili.**

Sussiste, pertanto, nei casi sopra riportati la condizione di divieto dettata dalla normativa urbanistica di cui all'art. art.119 comma 2 Legge 77/20, relativamente a tali soluzioni tecniche di efficientamento energetico per gli edifici descritti, che prevede: "(...) *Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3*".

Relativamente alla Variante occidentale, l'art. 4 disciplina la zona nA - Insediamenti di interesse storico, articolata nelle sottozone nAb - Agglomerati urbani di impianto ottonecentesco (art. 5); nAc - strutture e manufatti isolati (art. 6); nAe - Aree archeologiche (art. 7).

Per quanto riguarda la sottozona nAb, ovvero le parti del territorio edificate al 1936, l'art. 5 prevede che "*per gli edifici individuati in sede di disciplina d'ambito è prescritta la conservazione. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono limitate agli interventi di alla manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici non individuati in sede di disciplina di ambito, i proprietari o gli aventi diritto sono tenuti a produrre idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 c.p. da professionista abilitato, che attesti lo stato di fatto e l'evoluzione storica dell'immobile oggetto d'intervento e ne deduca l'eventuale corrispondenza, anche pregressa, alle soluzioni tipologiche indicate nella normativa d'ambito. Ove tale corrispondenza sussista l'immobile è assoggettato a conservazione nei termini precedentemente descritti*".

**Pertanto, solo laddove non sia prescritta la conservazione, è possibile ritenere compatibile l'apposizione di pannellature estranee alla configurazione attuale della facciata o intonaci di maggiore spessore, mentre nei casi di conservazione resta fermo quanto sopra riportato per gli edifici storici.**

Analoghe considerazioni possono poi essere applicate alle altre sottozone delle zone A e nA in relazione al concetto di "restauro e risanamento conservativo" precedentemente riportate, nonché negli altri casi in cui la normativa urbanistica limita gli interventi ammissibili al restauro (ad esempio edifici in zona agricola realizzati antecedentemente al 1943).

*Sottoscritta digitalmente dal Responsabile di Area  
arch. Andrea Ceudech*

*La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e smi (CAD).*