

GLI INTERVENTI EDILIZI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE VINCOLATO

«... le opere di edilizia civile che presentano rilevante carattere artistico ed il restauro e il ripristino degli edifici contemplati dalla legge 29 giugno 1909, n. 364, per l'antichità e le belle arti, sono di spettanza della professione di architetto: ma la parte tecnica ne può essere compiuta tanto dall'architetto quanto dall'ingegnere»



ART. 52, COMMA 2, RD 2537/1925

Il tema odierno ha, quindi, sicuramente carattere interdisciplinare e trasversale per i profondi risvolti di natura tecnica, economica, fiscale, ambientale, sociale, culturale che coinvolge. E' necessario quindi, uno sforzo comune per un contributo di idee in grado di proiettarsi nel medio - lungo periodo e superare le criticità procedurali.

IL BONUS FACCIATE PER IL RECUPERO DELLE FACCIATE

IL RECUPERO E IL RESTAURO DELLE FACCIATE
ESTERNE o INTERNE VISIBILI DALLA PUBBLICA
VIA o DA VIE AD USO PUBBLICO DEGLI EDIFICI IN
ZONE A e B DEL PRG



BONUS FACCIATE 90%

Soggetti IRPEF - IRES
Residenziale e Produttivo

BONUS FACCIATE 90%

**RECUPERO E IL
RESTAURO DELLE
FACCIATE ESTERNE
o INTERNE VISIBILI
DALLA PUBBLICA
VIA O DA SUOLO
AD USO PUBBLICO**

**EDIFICI POSTI IN
ZONE A e B DEI
PRG ai sensi del
DM 1444 del 1968**

**INTERVENTI NON
CONSENTITI
INFISSI, TERRAZZI,
VETRATE,
PORTONI,
CANCELLI.**

Interventi consentiti
Pulitura, tinteggiatura, fre
gi, ornamenti, balconi, gro
ndaie, pluviali.

Se l'intonaco da
spicconare supera il 10%
della S.D.L. va rispettata
la normativa energetica
del D.M. 26-06-15.

Immobili ad uso abitativo e adibiti ad attività produttive

Recupero fiscale in 10 anni

Prevista cessione del credito e sconto in fattura

Fruizione per soggetti IRPEF - IRES

Scadenza 31 dicembre 2021

EDIFICI VINCOLATI

CASI DI ESCLUSIONE REQUISITI PRESTAZIONE ENERGETICA

Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio

Edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c):

PARTE SECONDA

Beni culturali

PARTE TERZA

Beni paesaggistici

Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;**
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;**
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

DEROGHE REQUISITI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sono esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica, oltre alla manutenzione ordinaria sugli impianti termici esistenti, **“gli interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura, interni o esterni, ininfluenti dal punto di vista termico (quali la tinteggiatura), o rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio”**

EDIFICI
CON VINCOLO
MONUMENTALE O
PAESAGGISTICO



Sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo, tra gli altri, gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis.

Ai sensi di tale ultimo comma, gli immobili di notevole interesse pubblico sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo solo nel caso in cui, **previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione** ai sensi del codice di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

BONUS FACCIATE 90%

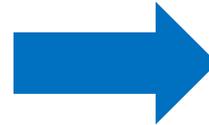
- DM 26/06/2015 «REQUISITI MINIMI»
- CIRCOLARE ADE 2/E DEL 14/02/2020

EDIFICI CON VINCOLO PAESAGGISTICO PROCEDURE AUTORIZZATIVE PER RIVESTIMENTI A «CAPPOTTO»

EDIFICI CON VINCOLO PAESAGGISTICO

Parte III Codice Beni
Culturali e Paesaggio

**EDIFICIO DI EDILIZIA
STORICA ANTE 1945**
ART.136 lett. A), b), c)



Obbligo autorizzazione paesaggistica semplificata
(Dpr 31/2017 - allegato B - interventi B3)

**EDIFICIO DI EDILIZIA
CONTEMPORANEA
POST 1945**
ART.136 lett. a), b), c)



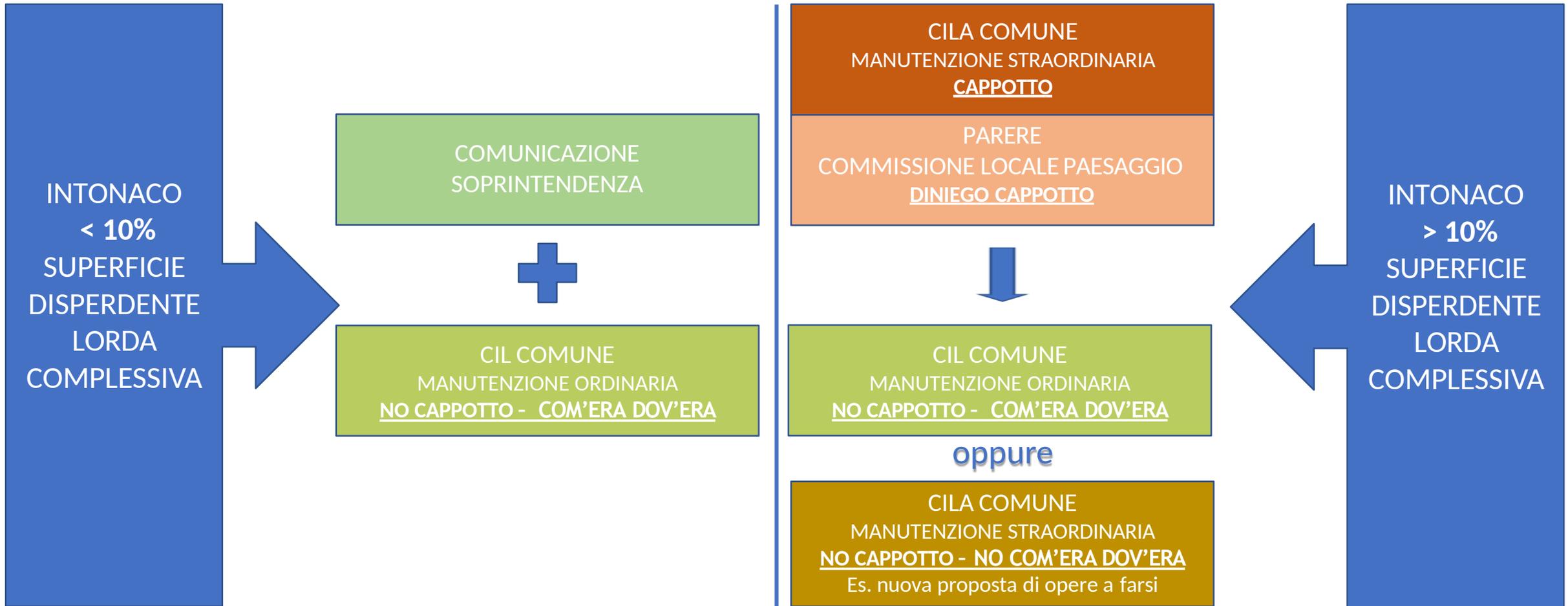
Esenzione autorizzazione paesaggistica
(ART.2-4 Dpr 31/2017 - allegato A - interventi A2)
Purchè l'intervento non alteri l'aspetto esteriore anche in
termini di finiture

BONUS FACCIATE 90%

- CIRCOLARE 4/2021 MIBACT: Linee di indirizzo «interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica di cui alla voce A2 dell'Allegato A DPR 31/2017
- CIRCOLARE 42/2017 MIBACT: Applicativa del DPR 31/2017
- DPR 31/2017

EDIFICI CON VINCOLO PAESAGGISTICO

PROCEDIMENTO VIGENTE BONUS FACCIATE IN DEROGA AL DM REQUISITI MINIMI 26/06/2015 (NO CAPPOTTO)



F.A.Q. SABAP COMUNE DI NAPOLI 29/03/2021

EDIFICI VINCOLATI

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FOTOVOLTAICO

Interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali



Cappotto termico e intonaco termico

Si ritiene auspicabile il loro utilizzo negli edifici in c.a. o acciaio che abbiano finiture di facciata a intonaco liscio, mentre non si ritiene compatibile una tale soluzione né per gli edifici in muratura portante, né per quelli che, pur seppur in c.a., sono significativamente contraddistinti dalla presenza di elementi architettonici decorativi e/o rivestimenti quali, a titolo di esempio, stucchi, cornici, maioliche, laterizi, marmi ed altri elementi lapidei.

Interventi di isolamento termico delle superfici trasparenti verticali



Infissi

La sostituzione degli infissi con serramenti ad alta prestazione energetica è favorita in tutti gli edifici. Si precisa che l'uso di infissi in alluminio e pvc è possibile nell'edilizia novecentesca.

La sostituzione dei serramenti in edifici sottoposti a vincolo monumentale potrà essere realizzata solamente se interesserà tutte le aperture dello stesso.

ECOBONUS 110%

- F.A.Q. SABAP COMUNE DI NAPOLI 29/03/2021

EDIFICI VINCOLATI

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FOTOVOLTAICO

Interventi di isolamento termico delle superfici opache orizzontali



Gli interventi proposti dovranno garantire un impatto visivo nullo ed una perfetta integrazione con l'intorno architettonico.

A tal fine i materiali di finitura dovranno rispettare il tradizionale color cotto delle coperture napoletane, da sempre caratterizzante il paesaggio costruito partenopeo così come ancora oggi visibile dai molteplici belvedere cittadini.

Colori e tonalità dovranno rispettare gli aspetti prevalenti del paesaggio urbano. Diverse coloriture saranno valutate laddove l'edificio per sua natura, data di costruzione, tipologia edilizia lo richieda.

A titolo di esempio: coperture inclinate verde rame, solai piani bianchi di architettura razionalista, volte e cupole estradossate.

Minieolico



L'installazione di impianti minieolici potrà essere valutata esclusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

ECOBONUS 110%

- F.A.Q. SABAP COMUNE DI NAPOLI 29/03/2021

EDIFICI VINCOLATI

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FOTOVOLTAICO

Interventi di isolamento termico delle
superfici opache orizzontali



Massetti termoisolanti

Si ritiene il loro uso compatibile con le istanze di tutela.

Cool roof

L'uso è consentito solo laddove non comporti una trasformazione del linguaggio architettonico dell'immobile oggetto di intervento e la finitura non sia riflettente.

Inserimento di pannelli isolanti in estradosso

Il loro uso è favorito nelle tipologie costruttive laterocementizie e nei solai lignei (piani o inclinati) e in altri solai piani tradizionali quali in voltine di tufo.

Inserimento di pannelli isolanti in intradosso

Il loro uso è favorito nelle tipologie costruttive laterocementizie e nei solai in voltine di tufo.

Tetti ventilati

Si ritiene il loro uso compatibile con le istanze di tutela.

Sostituzione di coppi

Si favorisce il recupero di coperture inclinate caratterizzate oggi da impropri pannelli di lamiera, eternit, policarbonato e simili, così come la sostituzione di tegole marsigliesi con coppi caratterizzati da bassi valori di trasmittanza. Si ritiene non compatibile con le istanze di tutela la sostituzione di coppi di fattura tradizionale.

ECOBONUS 110%

- F.A.Q. SABAP COMUNE DI NAPOLI 29/03/2021

EDIFICI VINCOLATI

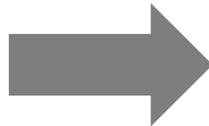
INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FOTOVOLTAICO

Impianti solari termici



L'installazione di sistemi termici è possibile se viene garantito un impatto visivo nullo ed una perfetta integrazione con l'intorno architettonico. La loro installazione può essere concessa solo laddove venga dimostrato che questi non sono visibili da nessun punto di vista panoramico.

Impianti centralizzati



L'installazione di impianti centralizzati a condensazione, a pompa di calore, ibridi, geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, microgenerazione è consigliata favorendo innanzitutto l'uso di sottotetti, torrioni, locali interrati o altri locali tecnici esistenti e, qualora non esistano simili ambienti, dovrà essere studiato un posizionamento in copertura che garantisca il minor impatto visivo possibile, da strada e da punti di belvedere, anche attraverso apposite soluzioni di mascheramento. L'occasione sarà opportuna per prevedere la riqualificazione di coperture condominiali e non, tramite la rimozione degli impianti ad uso singolo (quali caldaie e macchine di trattamento aria) e la loro sostituzione con quelli centralizzati, la razionalizzazione degli impianti dei sottoservizi attualmente esistenti (gas, elettricità, telefono, televisione), rimuovendo superfetazioni ed ogni altro elemento di disturbo, garantendo altresì uniformità delle finiture.

ECOBONUS 110%

- F.A.Q. SABAP COMUNE DI NAPOLI 29/03/2021

EDIFICI VINCOLATI

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E FOTOVOLTAICO

Fotovoltaico



Per i beni oggetto di **vincolo monumentale**, l'installazione di pannelli solari fotovoltaici a servizio dei singoli edifici, potrà avvenire su coperture piane qualora sia garantito un impatto visivo nullo dagli spazi pubblici esterni ed una perfetta integrazione con l'intorno architettonico. Su copertura a falda si dovranno privilegiare i prospetti secondari, gli impianti dovranno essere integrati nella configurazione delle coperture o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda esistente. Sono esclusi impianti solari che incidano su coperture con falde con coppi originali.

Per i beni oggetto di **vincolo paesaggistico** si suggerisce l'integrazione degli impianti nella configurazione delle coperture o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed in posizione non visibile dagli spazi pubblici esterni.

I richiedenti possono ricorrere a fotovoltaico trasparente, fotovoltaico colorato, tegole fotovoltaiche.

Non sono ritenuti compatibili con i principi di tutela gli impianti fotovoltaici tradizionali costituiti da pannelli inclinati di colore blu. La loro installazione può essere concessa solo laddove venga dimostrato che questi non sono visibili da nessun punto di vista panoramico.

ECOBONUS 110%

- F.A.Q. SABAP COMUNE DI NAPOLI 29/03/2021