

SUPERBONUS - CRITICITA' E APPROFONDIMENTI

L'applicazione degli incentivi sugli edifici vincolati

tema 1 - RIFACIMENTO INTONACI

tema 2 - ISOLAMENTO ESTERNO A PARETE PER CONTENIMENTO
ENERGETICO: CAPPOTTO, INTONACO TERMICO

tema 3 - COIBENTAZIONE SU COPERTURA

tema 4 - PANNELLI FOTOVOLTAICI / SOLARI

tema 5 - SOSTITUZIONE/MODIFICA SERRAMENTI

tema 6 - IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI: CONDIZIONATORI O
CALDAIE

RIFACIMENTO INTONACI (esclusi intonaci termici)

| AMBITO | DESCRIZIONE | TIPO DI ATTO PAESAGGISTICO | TIPO DI ATTO EDILIZIO |
|------------------------------------|---|---|-----------------------|
| TERRAFERMA IN AMBITO NON VINCOLATO | Nel rispetto dell'art. 71 punto 6.2 e dell'art. 74 del Regolamento Edilizio | LIBERA | |
| TERRAFERAMA IN AMBITO VINCOLATO | Nel rispetto dell'art. 71 punto 6.2 e 74 del Regolamento Edilizio ed eseguiti nel rispetto (...) delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti. | LIBERA A.2 del DPR 31/2017 | |
| | Nel rispetto dell'art. 71 punto 6.2 e 74 Regolamento Edilizio e MODIFICATIVI delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti. | Aut. Paesaggistica Semplificata B.3 del DPR 31/2017 | |
| CITTA' ANTICA EDIFICI ED ISOLE | Nel rispetto dell'art. 71 punto 6.2, 6.4 e 74 del Regolamento Edilizio ed eseguiti nel rispetto (...) delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti. | LIBERA A.2 del DPR 31/2017 | |
| | Nel rispetto dell'art. 71 punto 6.2, 6.4 e 74 del Regolamento Edilizio MODIFICATIVI delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti. | Aut. Paesaggistica Semplificata B.3 del DPR 31/2017 | |

Art. 71.6.2 REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli edifici esistenti in Città Antica e Isole e ZTO "A" (...)

6.2 Gli intonaci: le finiture antiche, gli intonaci storici o tradizionali vanno preservati qualora possibile, devono essere risarciti con malta e componenti analoghe a quelle iniziali o comunque pertinenti alla natura del fronte edilizio, e mediante tecniche specifiche per il contesto della Città Antica, in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento. In generale lo spessore dell'intonaco di rifacimento e la relativa tessitura dovranno essere adeguati alle caratteristiche della muratura e degli elementi presenti sul fronte edilizio come cornici di aperture, inserti in pietra, in legno, ecc, in modo da non pregiudicarne la leggibilità, sovrapponendosi ad essi o ponendoli in eccessivo sottosquadro rispetto alla superficie d'intonaco.

Art. 74 REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente articolo stabilisce i criteri guida per interventi relativi ad edifici ricadenti nei Centri Storici di Venezia e della terraferma e per edifici Codificati dal PRG (...)

1 – Intonaci.

L'intonaco costituisce il più comune rivestimento degli edifici della Città Antica e Isole e ZTO "A". Negli interventi di rifacimento o risanamento degli intonaci delle facciate dovranno essere utilizzate malte di calce aerea, più o meno spenta artificialmente, o malte idrauliche eventualmente additivate con prodotti di sintesi, escludendo i cementi, al fine di ottenere una resa simile agli intonaci tradizionali.

Qualunque tipo di intervento dovrà interessare l'intera facciata prospettante la pubblica via, evitando interventi parziali, in particolare quando intendano evidenziare la frammentazione delle proprietà immobiliari.

2- Elementi di finitura.

Gli elementi architettonici della facciata, come cornici, lesene, marcapiani, capitelli, pensili, realizzati nei materiali tradizionali quali pietra, trachite o graniglia di cemento non dovranno essere tinteggiati, ma adeguatamente puliti e trattati con protettivi neutri non filmogeni.

Tali elementi dovranno emergere rispetto al piano dell'intonaco, evitando, di norma, l'ispessimento degli intonaci. L'eventuale realizzazione di cappotti esterni con funzione isolante è consentita esclusivamente negli edifici privi di grado di protezione e nell'integrale rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 2, comma 3, della L.R. 30 luglio 1996 n.21, venendo di norma esclusa nell'ambito delle cortine di edifici.

Gli elementi strutturali, (archi di scarico, cantonali, architravi, portali, ecc.) vanno intonacati, salvo il caso in cui sia dimostrato il loro valore documentario sulla base di un progetto complessivo di analisi e riassetto della facciata.

ISOLAMENTO ESTERNO A PARETE PER CONTENIMENTO ENERGETICO: CAPPOTTO, INTONACO TERMICO (REGOLAMENTO EDILIZIO E NOTA SABAP prot. 16816 del 09/11/2020)

| AMBITO | DESCRIZIONE | TIPO DI ATTO PAESAGGISTICO | TIPO DI ATTO EDILIZIO |
|--|---|--|-----------------------|
| TERRAFERMA IN AMBITO NON VINCOLATO | | LIBERA | |
| TERRAFERMA IN AMBITO VINCOLATO: EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE | A norma dell'art. 74 del Regolamento Edilizio isolamento a cappotto o intonaco termico | VIETATA | |
| TERRAFERMA IN AMBITO VINCOLATO: ALTRI EDIFICI | Cappotto o intonaco termico eseguito nel rispetto dell'art. 71 punto 6.2, 6.4 e dell'art. 74 del Regolamento Edilizio (nei casi previsti) su edifici post 1945 e che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, di spessori non paesaggisticamente percepibili e con finitura superficiale nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti | LIBERA A.2 del DPR 31/2017 | |
| | Cappotto o intonaco termico eseguito nel rispetto dell'art. 71 punto 6.2, 6.4 e dell'art. 74 del Regolamento Edilizio Edilizio (nei casi previsti) su edifici ante 1945 o con INNOVAZIONE delle caratteristiche morfo-tipologiche, ovvero dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti, ovvero con manufatti emergenti dalla sagoma o con spessori percepibili. | Aut. Paesaggistica Semplificata B.5 del DPR 31/2017 | |
| CITTA' ANTICA ED ISOLE su EDIFICI ANTE 1945 O CON GRADO DI PROTEZIONE | Cappotto o intonaco termico, a norma dell'art. 38.3 e art 74 del Regolamento Edilizio | VIETATA | |
| CITTA' ANTICA ED ISOLE su EDIFICI POST 1945 privi di valenza storico documentale ovvero DI NUOVA PROGETTAZIONE | Cappotto o intonaco termico a norma dell'art. 38.3 del Regolamento Edilizio | Aut. Paesaggistica Semplificata, ART. 38.3 del Regolamento Edilizio, B.3 del DPR 31/2017 | |

ART 38.3 REGOLAMENTO EDILIZIO

Nell'ambito della Città Antica e Isole l'installazione di isolamento esterno agli edifici (c.d. cappotto) è di **norma escluso**, fatti salvi casi particolari relativi ad edifici di realizzazione successiva al 31 dicembre 1945 privi di particolare valore storico -documentale e comunque acquisendo l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

COIBENTAZIONE SU COPERTURA

| AMBITO | DESCRIZIONE | TIPO DI ATTO PAESAGGISTICO | TIPO DI ATTO EDILIZIO |
|--|---|---|-----------------------|
| TERRAFERMA IN AMBITO NON VINCOLATO | | LIBERA | |
| TERRAFERAMA ED ISOLE IN AMBITO VINCOLATO (TRANNE CENTRI STORICI "A" E COSTRUITO DI INTERESSE STORICO") | Nel rispetto degli artt. 74.5, 75 ed 89 del Regolamento Edilizio, di spessori contenuti, che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma ed eseguiti nel rispetto (...) delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture e cromie esistenti | LIBERA A.2 del DPR 31/2017 | |
| | Nel rispetto degli artt. 74.5, 75 ed 89 del Regolamento Edilizio, di spessori percepibili o con INNOVAZIONE delle caratteristiche morfo-tipologiche, ovvero dei materiali e delle finiture e cromie esistenti, ovvero con manufatti emergenti dalla sagoma | Aut. Paesaggistica Semplificata B.5 del DPR 31/2017 | |
| CENTRI STORICI "A" E COSTRUITO DI INTERESSE STORICO | Nel rispetto degli artt. 74.5, 75 ed 89 del Regolamento Edilizio, con PACCHETTO COIBENTANTE MAX cm 8, che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma ed eseguiti nel rispetto (...) delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture e cromie esistenti – | LIBERA A.2 del DPR 31/2017 | |
| | Nel rispetto degli artt. 74.5, 75 ed 89 del Regolamento Edilizio, con PACCHETTO COIBENTANTE MAX cm 8, con INNOVAZIONE delle caratteristiche morfo-tipologiche, ovvero dei materiali e delle finiture e cromie esistenti, ovvero con manufatti emergenti dalla sagoma | Aut. Paesaggistica Semplificata B.5 del DPR 31/2017 | |

ART 75 REGOLAMENTO EDILIZIO

Nei Centri Storici 'A' e nel costruito di interesse storico, ad eccezione dei fabbricati con caratteristiche stilistiche contemporanee, i tetti a falde devono essere realizzati con manto in coppi tradizionali o in lamiera di rame, e comunque nel rispetto delle caratteristiche costruttive tradizionali del contesto.

Può essere inserito un pacchetto coibentante avente **spessore massimo di cm. 8.**

La pendenza è compresa tra il 35% e il 40% e dovrà comunque avvicinarsi quanto più possibile a quella dell'edificio confinante più alto o alla media dei due prossimi.

PANNELLI FOTOVOLTAICI / SOLARI

| AMBITO | DESCRIZIONE | TIPO DI ATTO PAESAGGISTICO | TIPO DI ATTO EDILIZIO |
|--|---|--|-----------------------|
| TERRAFERMA IN AMBITO NON VINCOLATO | | LIBERA | |
| TERRAFERMA IN AMBITO VINCOLATO | laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni | LIBERA A.6 del DPR 31/2017 | |
| | A servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda SU EDIFICI NON ricadenti fra i vincoli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs n. 42/2004; | LIBERA A.6 del DPR 31/2017 | |
| | a servizio di singoli edifici su coperture piane in posizioni visibili dagli spazi pubblici esterni; | Aut. Paesaggistica Semplificata B.8 del DPR 31/2017 | |
| | a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli EDIFICI RICADENTI fra i vincoli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs 42/2004, n. 42; | Aut. Paesaggistica Semplificata B.8 del DPR 31/2017 | |
| | Non integrati nella configurazione delle coperture, o posti NON in aderenza ai tetti degli edifici o con diversa inclinazione e orientamento della falda | Aut Paesaggistica Ordinaria, art. 146 del D.Lgs n. 42/2004; | |
| CITTA' ANTICA EDIFICI ANTE 1945 | ART. 38.6 del Regolamento Edilizio | VIETATA | |
| CITTA' ANTICA EDIFICI POST 1945 | Solo su superfici piane, come coperture, terrazze o lastrici solari, con esclusione di falde con manto di copertura in coppi e alle altre prescrizioni dell'art. 38.6 del R.E. | Aut. Paesaggistica Semplificata, ART. 38.6 del Regolamento Edilizio, B.4 del DPR 31/2017 | |
| | Altre collocazioni | VIETATA | |
| CITTA' ANTICA EDIFICI DI NUOVA PROGETTAZIONE | Solo connessi alla realizzazione di nuovi edifici organici, con pannelli esclusivamente di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura | Aut. Paesaggistica Semplificata, ART. 38.6 del Regolamento Edilizio, B.4 del DPR 31/2017 | |
| | Altre soluzioni | VIETATA | |
| ISOLE | laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni | LIBERA A.6 del DPR 31/2017 | |
| | a servizio di singoli edifici su coperture piane in posizioni visibili dagli spazi pubblici esterni; | Aut. Paesaggistica Semplificata B.8 del DPR 31/2017 | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | a servizio di singoli edifici, purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli EDIFICI RICADENTI fra i vincoli di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.lgs 42/2004, n. 42 (tutte le isole vi ricadono); | Aut. Paesaggistica Semplificata B.8 del DPR 31/2017 | |
| | Non integrati nella configurazione delle coperture, o posti NON in aderenza ai tetti degli edifici o con diversa inclinazione e orientamento della falda | Aut Paesaggistica Ordinaria, art. 146 del D.Lgs n. 42/2004; | |

ART 38.6 REGOLAMENTO EDILIZIO

I pannelli solari, sia fotovoltaici che collettori solari termici, e altri tipi di impianti da fonte di energia rinnovabile, possono essere di tipo integrato (inseriti strutturalmente nell'edificio), semi-integrato (complanari alla struttura edilizia) o non integrato (pensiline, pergolati).

Nella Città Antica l'installazione di impianti fotovoltaici (o solari, NdR) è **vietata**, fatte salve le seguenti condizioni, e comunque previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza negli ambiti o per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 parte Seconda e Terza:

- casi di realizzazione di nuovi edifici organici, prevedendo esclusivamente il tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura;
- casi di edifici realizzati dopo il 31 dicembre 1945, qualora l'inserimento rispetti le seguenti caratteristiche:
 - la nuova installazione riguardi superfici piane, come coperture, terrazze o lastrici solari, con esclusione di falde con manto di copertura in coppi;
 - la percezione dell'osservatore in movimento all'interno della città non deve essere disturbata dall'inserimento di nuovi elementi che interferiscano con allineamenti e ritmi del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
 - modifiche cromatiche e riflessi, dovuti all'inserimento di un impianto, non devono interferire con le visuali più significative e la percezione degli spazi di maggiore valore simbolico-testimoniale.

SOSTITUZIONE/MODIFICA SERRAMENTI

| AMBITO | DESCRIZIONE | TIPO DI ATTO PAESAGGISTICO | TIPO DI ATTO EDILIZIO |
|------------------------------------|---|---|-----------------------|
| TERRAFERMA IN AMBITO NON VINCOLATO | Nel rispetto degli artt. 74 e 79 del Regolamento Edilizio | LIBERA | |
| TERRAFERAMA IN AMBITO VINCOLATO | Nel rispetto degli artt. 74 e 79 del Regolamento Edilizio ed eseguiti nel rispetto (...) delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti. | LIBERA A.2 del DPR 31/2017 | |
| | Nel rispetto degli artt. 74 e 79 del Regolamento Edilizi e MODIFICATIVI delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti. | Aut. Paesaggistica Semplificata B.3 del DPR 31/2017 | |
| CITTA' ANTICA EDIFICI ED ISOLE | Nel rispetto degli artt. 71.6, 74 e 79 del Regolamento Edilizio ed eseguiti nel rispetto (...) delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti.. | LIBERA A.2 del DPR 31/2017 | |
| | Nel rispetto degli artt. 71.6, 74 e 79 del Regolamento Edilizio MODIFICATIVI delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture/colorazioni esistenti. | Aut. Paesaggistica Semplificata B.3 o B.4 del DPR 31/2017 | |

ART 71.6 REGOLAMENTO EDILIZIO

Per gli edifici esistenti in Città Antica e Isole e ZTO "A", le trasformazioni delle facciate e dei propri elementi, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

6.1: I serramenti di porta e finestra, qualora rivestano interesse per la storia del costruito materiale (quali ad esempio la presenza di vetri a rullo o colati, telai in legno massello, presenza di listelli in legno, piombature, ferramenta,) devono essere recuperati o sostituiti con eventuali accorgimenti, che non snaturino le caratteristiche del serramento, che ne migliorino le prestazioni da un punto di vista dell'efficienza e del contenimento energetico; qualora non recuperabili o assenti, dovranno essere realizzati con forme, dimensioni e tipologie dei profili dei telai tradizionali. In particolare è esclusa la possibilità di sostituire serramenti ad anta doppia con altri ad **anta unica** nei fori finestra tradizionali, rettangolari **superiori a 80 cm** di larghezza (lato corto parallelo al pavimento) e di sostituire i portoni lignei originari con cancelli o **porte in vetro** ovvero con superfici riflettenti; tali interventi sui serramenti con materiali e forme diversi possono essere eccezionalmente consentiti, anche ai fini **igienico-sanitario**, previo **parere obbligatorio preventivo dell'Autorità individuata del miglioramento dalla norma statale**; è in ogni caso escluso l'uso **dell'alluminio anodizzato** e di materiali plastici per la parte esterna del serramento e di vetri a specchio e riflettenti; gli infissi devono mantenere il posizionamento nelle sede originarie rispetto al filo della muratura.

IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI: CONDIZIONATORI O CALDAIE

| AMBITO | DESCRIZIONE | TIPO DI ATTO PAESAGGISTICO | TIPO DI ATTO EDILIZIO |
|------------------------------------|---|---|-----------------------|
| TERRAFERMA IN AMBITO NON VINCOLATO | Nel rispetto dell'art. 78 del Regolamento Edilizio | LIBERA | |
| TERRAFERAMA IN AMBITO VINCOLATO, | Nel rispetto dell'art. 78 del Regolamento Edilizio, purché installati su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici, ed a condizione che tali installazioni non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, <u>art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) del Codice</u> limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (ovvero ante 31/12/1945), ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici; | ATTIVITA' LIBERA A.5 del DPR 31/2017 | |
| | Nel rispetto dell'art. 78 del Regolamento Edilizio, qualora installati su prospetti prospicienti la pubblica via o in posizioni comunque visibili dallo spazio pubblico, o laddove si tratti di impianti non integrati nella configurazione esterna degli edifici oppure qualora tali installazioni riguardino beni vincolati ai sensi del Codice, <u>art. 136 art. 136, comma 1, lettere a), b e c)</u> limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (ovvero ante 31/12/1945), ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici; | Aut. Paesaggistica Semplificata B.7 del DPR 31/2017 | |
| CITTA' ANTICA EDIFICI ED ISOLE | Nel rispetto dell'art. 78 del Regolamento Edilizio, purché installati su prospetti secondari, o in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici, ed a condizione che tali installazioni <u>non interessino</u> gli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (ovvero ante 31/12/1945), ivi compresa | ATTIVITA' LIBERA A.5 del DPR 31/2017 | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici. NOTA: Città antica ed isole sono TUTTE aree vincolate ai sensi del Codice, <u>art. 136, comma 1, lettere c) e d) del Codice</u></p> | | |
| | <p>Nel rispetto dell'art. 78 del Regolamento Edilizio, qualora installati su prospetti prospicienti la pubblica via o in posizioni comunque visibili dallo spazio pubblico, o laddove si tratti di impianti non integrati nella configurazione esterna degli edifici oppure qualora tali installazioni <u>riguardino</u> immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (ovvero ante 31/12/1945), ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici; NOTA: Città antica ed isole sono TUTTE aree vincolate ai sensi del Codice, <u>art. 136, comma 1, lettere c) e d) del Codice</u></p> | <p>Aut. Paesaggistica Semplificata B.7 del DPR 31/2017</p> | |

ART 78 REGOLAMENTO EDILIZIO

Le apparecchiature funzionali al condizionamento e/o climatizzazione non possono **essere installate o sporgere al di fuori del filo del perimetro** del muro di facciata prospettante la pubblica via. È consentita l'installazione di dette apparecchiature al di fuori del filo del perimetro del muro di facciata nei **cavedi, nei cortili chiusi e sui poggioli/terrazzi**, purché l'apparato risulti collocato entro l'ingombro del parapetto/ringhiera degli stessi. È consentita altresì l'installazione dei condizionatori sulle coperture degli edifici, a condizione che non siano visibili da strade e spazi pubblici o aperte all'uso pubblico.

In caso di oggettiva e dimostrata impossibilità a seguire le indicazioni di cui al precedente punto, i condizionatori dovranno essere adeguatamente **mascherati**, adottando soluzioni tali da consentirne un idoneo inserimento architettonico.

Nell'installazione inoltre dovrà essere rispettata la **distanza minima** di m. **2,00 dalle finestre** di altra proprietà verso le quali comunque non deve essere indirizzato il getto dell'aria calda e ad una altezza **da terra di almeno m. 2,00** quando installati su parete aggettante su pubblica via o su giardino condominiale e dovranno essere rispettati i limiti acustici fissati dalle vigenti norme in materia di inquinamento acustico.