



COMUNE DI GENOVA

OGGETTO: Linee guida per interventi edilizi su facciate di edifici non sottoposti a tutela ai sensi delle Parti II e III del Codice dei Beni Culturali, anche ai fini dell'applicazione della Legge 77 del 17 luglio 2020, art. 119 (c.d. Superbonus 110 %) e ss. mm. ii.

1 Premessa

Viste le misure introdotte rispettivamente dalla Legge 27 dicembre 2019, n.160 (Art. 1, commi 219-224, della Legge di Bilancio 2020 c.d. bonus facciate 90%) e dalla Legge n. 77 del 17 luglio 2020, Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici (art. 119 - c.d. Superbonus 110%) ed in considerazione dell'elevato numero di quesiti pervenuti alla Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Genova da parte di cittadini e professionisti in materia di interventi edilizi a tali misure correlati,

Il Settore Edilizia Privata ha recentemente attivato l'Ufficio Superbonus dedicato al servizio di consulenza ai professionisti in materia di interventi edilizi e con funzione di gestione dei procedimenti di verifica delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.), come introdotte dall'art. 33 del D.L. 77 del 31 Maggio 2021, relative agli interventi che hanno accesso ai bonus fiscali nei termini previsti dalla vigente normativa.

Le seguenti disposizioni applicative, redatte con spirito collaborativo, intendono fornire una prima guida ai professionisti che si trovano ad intervenire nel contesto cittadino in ambiti ed in edifici non sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali Parte II e III e fanno riferimento alle norme generali e di conformità della disciplina urbanistico-edilizia contenute nel vigente PUC del livello puntuale del PUC ed al Regolamento Edilizio Comunale vigente.

2 Preliminari valutazioni di decoro urbano

La città di Genova è caratterizzata da un numero ragguardevole di edifici, non soggetti a vincolo monumentale, ai sensi della parte seconda del D. Lgs. 42/2004 o che non ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D. Lgs. 42/2004, che presentano in facciata elementi decorativi quali modanature architettoniche in aggetto, cornici in rilievo, portali, decorazioni, decori e dipinti; tali elementi, ancorchè non soggetti a vincolo puntuale sono formalmente tutelati dalle norme del vigente regolamento edilizio poiché connotano l'immagine della città stessa, delle sue vie e delle sue piazze.

Pertanto gli interventi edilizi che interessino i prospetti degli edifici dovranno risultare coerenti con quanto stabilito all'art.90 c.2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale che recita: *"Negli interventi sui prospetti degli edifici esistenti non è consentito modificare, semplificare o eliminare le modanature architettoniche e le cornici in rilievo che ornano le facciate; le eventuali decorazioni dipinte esistenti devono essere ripristinate o restaurate previo nulla osta dell'Ufficio Colore della U.O.C. Tutela del Paesaggio. Non possono essere rimossi elementi decorativi, dipinti murali, lapidi, stemmi e altro. Sono ammessi interventi di semplificazione o di implementazione decorativa sempreché risultino coerenti con il linguaggio stilistico e costruttivo dell'edificio da concordare con Ufficio Colore della U.O.C. Tutela del Paesaggio"*.



Comune di Genova
Direzione Urbanistica
Settore Edilizia Privata e Tutela del Territorio
Ufficio Superbonus
Via di Francia 1, 16124 Genova
sportellounicoedilizia@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

Si sottolinea che il rispetto delle varie normative di riferimento (norme del regolamento edilizio, norme paesaggistiche di livello puntuale del PUC, indicazioni contenute nelle norme progettuali di conformità dei diversi ambiti del PUC, norme del Codice Stradale e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), non significa che, ad esempio, un cappotto esterno non possa essere realizzato, ma che il progettista, nel suo intervento di riqualificazione energetica, dovrà porre la massima attenzione alle situazioni suesposte per salvaguardare, eventualmente con accorgimenti suppletivi (es. insufflaggio) o alternativi, (es. cappotti sottili, cappotti interni od intonaco termico), quelle caratteristiche esterne dell'immobile connotanti l'immagine della città, che vanno tutelate e preservate.

3 LINEE GUIDA PER TUTTI GLI AMBITI DI PUC (escluso AC-CS centro storico)

Si precisa che le seguenti indicazioni hanno carattere generale e di orientamento e per semplicità di lettura sono suddivise per interventi:

3.1 Rivestimento esterno a cappotto termico

Relativamente alla realizzazione di cappotti termici a spessore, nell'ottica di chiarire quali siano le metodologie di intervento coerenti con le vigenti normative comunali, si propongono le seguenti indicazioni di massima:

a) Manifatti rurali con valore testimoniale indicati con colore rosso e qualificati "elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante" nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, che presentino tessitura muraria in pietra.

In tali edifici, realizzati con forme e materiali della tradizione costruttiva preindustriale, l'introduzione del cappotto potrebbe portare alla perdita di valori testimoniali pertanto si riterrebbe più adeguato orientare la progettazione verso soluzioni alternative che non ne prevedano la realizzazione. Potranno comunque essere valutate dall'ufficio proposte progettuali che prevedano l'inserimento del cappotto termico, se coerenti con le preesistenze e redatte sulla base di approfonditi studi specifici, a condizione che non si alteri significativamente l'immagine dell'edificio storico.

b) Edifici storici prebellici che presentano tessitura muraria in pietra.

In tali edifici, realizzati con forme e materiali della tradizione costruttiva preindustriale, l'introduzione del cappotto potrebbe portare alla perdita di valori testimoniali pertanto si riterrebbe più adeguato orientare la progettazione verso soluzioni alternative che non ne prevedano la realizzazione. Potranno comunque essere valutate dall'ufficio proposte progettuali che prevedano l'inserimento del cappotto termico, se coerenti con le preesistenze e redatte sulla base di approfonditi studi specifici, a condizione che non si alteri significativamente l'immagine dell'edificio storico.



COMUNE DI GENOVA

c) *Edifici di pregio risalenti al primo novecento che presentano prospetto principale con bugnati e portali, modanature in aggetto quali cornici, marcapiani e marcadavanzali, poggioni con balaustrini in marmo sorretti da mensoloni decorati, paletti capochiave, bolzoni, archetti pensili, fasce cantonali, fasce sottocornicione e cornicioni.*

In tali edifici non è consentita la realizzazione di un rivestimento a cappotto se comporta la demolizione dell'apparato decorativo e la sua eventuale ricostruzione con materiali sintetici.

Potranno essere valutate dall'ufficio proposte progettuali diversificate in base alla qualità ed alla quantità e/o complessità di decorazioni presenti sui prospetti.

A tale proposito si propone di seguito, quale esempio, un possibile approccio ad un edificio la cui tipologia ricorre frequentemente in ambito cittadino:

- prospetto principale con decorazione in aggetto che risvolta, mediante una fascia cantonale, sui due prospetti laterali: il cappotto termico non è consentito né sul prospetto né sulle risvolte.

- prospetti laterali che presentano una fascia cantonale e una o più cornici marcapiano o marcadavanzale:

a. in assenza di cornici il cappotto termico è consentito se vengono previste idonee soluzioni di mascheramento dei punti di innesto e stacco dello strato isolante (ad esempio pluviali) a ridosso delle risvolte,

b. in presenza di una o più cornici può, eventualmente, essere valutata con l'ufficio l'opportunità di sostituire tali cornici con profili in altro materiale.

- prospetti secondari privi di decorazioni: il cappotto termico è consentito.

d) *Edifici con facciate decorate o dipinte*

Potranno essere valutate dall'ufficio proposte progettuali coerenti con le preesistenze, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 90 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

e) *Case a schiera ed edifici facenti parte di una cortina stradale continua*

Ove l'intervento riguardi solo alcuni degli edifici della schiera o cortina continua, al fine di salvaguardare l'immagine della città, potranno essere valutate dall'ufficio proposte progettuali che potranno prevedere l'utilizzo di materiali isolanti associati a soluzioni di mascheramento dei punti di innesto e stacco dello strato isolante (ad esempio pluviali) tali da mitigare i salti di quota.

f) *Edifici moderni in c.a. con struttura (travi e pilastri) a vista*

Non è consentito realizzare cappotti termici che ricoprano completamente l'edificio occultando la struttura in travi e pilastri che si ritiene parte integrante del disegno architettonico; eventuali proposte progettuali, coerenti con le preesistenze,



COMUNE DI GENOVA

potranno essere valutate dall'ufficio qualora mantengano inalterata la proporzione formale tra pieni e vuoti della struttura.

g) Edifici moderni con rivestimento in piastrelle o altri materiali

Non è consentita la demolizione di paramenti in piastrelle, mosaici, lastre che fanno parte del disegno architettonico dell'edificio.

Nel caso in cui il paramento si presenti così ammalorato da essere ormai irrecuperabile, potranno essere valutate dall'ufficio proposte progettuali che ripropongano tali paramenti anche con soluzioni materiche o cromatiche alternative.

h) Edifici post 1945 privi di valenza storico documentale ovvero di nuova progettazione.

Il cappotto termico è consentito.

3.2 Intonaci termo isolanti - nanotecnologia

Eventuali proposte progettuali, redatte sulla base di approfonditi studi specifici, che propongano metodi di efficientamento e isolamento termico alternativi al cappotto termico quali intonaci termoisolanti, pannelli isolanti "nanotecnologici" a basso spessore ed alte prestazioni, etc etc., potranno essere valutate dall'ufficio preposto dell'edilizia Privata.

3.3 Coibentazione coperture

Consentita nel rispetto degli art. 95 e 96 del vigente REC e delle norme di conformità del vigente PUC e del livello puntuale del PUC .

3.4 Pannelli solari – fotovoltaici

Consentiti nel rispetto degli art. 51 e 108 del vigente REC e delle norme di conformità del vigente PUC e del livello puntuale del PUC .

3.5 Sostituzione e modifica dei serramenti

Consentita nel rispetto dell'art. 100 del vigente REC e delle norme di conformità del vigente PUC.

3.6 Impianti tecnologici esterni di condizionamento e/o climatizzazione

Consentiti nel rispetto dell'art. 99 del vigente REC e delle norme di conformità del vigente PUC.



COMUNE DI GENOVA

4 **LINEE GUIDA PER L'AMBITO AC-CS - CENTRO STORICO**

Le seguenti indicazioni hanno carattere generale e di orientamento e, per semplicità di lettura, sono organizzate sulla base delle categorie attribuite agli edifici del centro storico ed individuate nella specifica planimetria, redatta in scala 1: 2.000, allegata al vigente PUC.

Gli interventi dovranno perseguire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche con particolare riguardo alle facciate in quanto tali elementi sono da considerarsi la componente più rilevante degli edifici nell'ottica della conservazione e del decoro urbano.

Si segnala, inoltre, che dovranno essere valutati dall'ufficio, poiché particolarmente rilevanti, tutti gli interventi che interessino:

- Edifici collocati in prossimità fisica o di veduta con edifici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/04 in cui l'intervento andrebbe a danneggiare l'immagine del bene oggetto di vincolo,
- Edifici a schiera o facenti parte di una cortina stradale continua.

4.1 **Rivestimento esterno a cappotto termico**

- Edifici soggetti a vincolo monumentale da valutare con la Soprintendenza.
- Edifici di categoria **a**. rivestimento esterno a cappotto non realizzabile. Nel caso di edifici di categoria "a", non vincolati sotto il profilo monumentale, l'ufficio potrà valutare soluzioni progettuali redatte sulla base di approfonditi studi specifici e relative alle sole parti dell'edificio non visibili da spazi pubblici.
- Edifici di categoria **b**. rivestimento esterno a cappotto non realizzabile. Nel caso di edifici di categoria "b", non vincolati sotto il profilo monumentale, l'ufficio potrà valutare soluzioni progettuali redatte sulla base di approfonditi studi specifici e relative alle sole parti dell'edificio non visibili da spazi pubblici.
- Edifici di categoria **c**, non vincolati sotto il profilo monumentale, l'ufficio potrà valutare soluzioni progettuali redatte sulla base di approfonditi studi specifici.
- Edifici di categorie **d. d1. e. f. g.** consentito.

4.2 **Intonaci termo isolanti - nanotecnologia**

Per gli edifici di categoria **c. d. d1. e. f. g.** potranno essere valutate dall'ufficio soluzioni progettuali che propongano metodi di efficientamento e isolamento termico alternativi al cappotto termico quali intonaci termoisolanti, pannelli isolanti "nanotecnologici" a basso spessore ed alte prestazioni, etc. etc.

4.3 **Coibentazione coperture**

Consentita nel rispetto degli art. 95 e 96 del vigente REC e delle norme di conformità del vigente PUC.

4.4 **Pannelli solari - fotovoltaici**

Sugli edifici ricadenti nell'ambito AC-CS, con copertura a falde, possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite soluzioni integrate con i manti di



COMUNE DI GENOVA

copertura, i serbatoi di accumulo d'acqua dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio o comunque alloggiati in apposito vano tecnico. L'installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici dovrà essere valutata dagli Uffici competenti così come previsto agli artt. 51 e 108 del vigente REC.

4.5 **Sostituzione e modifica dei serramenti**

Gli interventi di recupero e/o sostituzione di serramenti (porte e finestre) di edifici non vincolati, qualora tali elementi rivestano interesse per la storia del costruito materiale, devono essere concordati con l'Unità Territoriale che si occupa del Centro Storico in sede di redazione della "Attestazione Sostitutiva della Scheda tecnico-descrittiva e di progetto".

4.6 **Impianti tecnologici esterni di condizionamento e/o climatizzazione**

Consentita nel rispetto dell'art. 99 del vigente REC e delle norme di conformità del vigente PUC.

5 **AUTOCERTIFICAZIONE**

Ogni qual volta, per le motivazioni dapprima indicate o richiamate, non siano possibili gli interventi di risparmio energetico, il professionista potrà autocertificare la rispondenza del proprio intervento alla disciplina urbanistico edilizia vigente mediante il modello allegato al presente documento.

Il Dirigente Responsabile
Arch. Claudio Delponte

documento firmato digitalmente