



## Autorizzazioni per fare un cappotto esterno

**Autore :** Carlos Arija Garcia

**Data:** 12/02/2018

*Quali permessi chiedere per fare l'isolamento termico alla casa e risparmiare energia? Che cosa fare per il cappotto nel condominio? Quali agevolazioni fiscali?*

Il **cappotto esterno** è uno dei sistemi più efficaci per **risparmiare energia** in casa e, quindi, per riqualificare la propria abitazione isolando le pareti mantenendo il fresco d'estate ed il caldo d'inverno.

Tuttavia, questo tipo di intervento può comportare una modifica dell'aspetto dell'immobile. Ecco perché, prima di iniziare i lavori, c'è bisogno di chiedere le dovute **autorizzazioni** per fare un cappotto esterno. Se poi lo si vuole fare in un **condominio**, occorre l'autorizzazione dell'assemblea? Vediamo.

### Cappotto esterno: in che cosa consiste?

Il **cappotto esterno**, o **isolamento a cappotto** che dir si voglia, consiste nell'isolamento della parete di un edificio dall'esterno creando uno strato senza discontinuità intorno alla parete stessa. Una specie di «fodera», insomma, che protegge l'immobile.

Il **vantaggio** di questo intervento è quello di garantire una maggiore capacità isolante prevenendo i fenomeni di condensa e l'eccessivo raffreddamento della parete che, poi, si trasmette all'interno. Evita anche il cosiddetto «ponte termico» che si crea in caso di discontinuità dei materiali che si sono sul muro.



## Quali autorizzazioni per fare un cappotto esterno?

Il vincolo principale per realizzare questi tipo di isolamento, che richiederà un'**autorizzazione per fare un cappotto esterno**, è quello previsto dal Codice dei Beni Culturali **[1]**. Comporta la richiesta di un **permesso all'ufficio tecnico del Comune** in cui si trova l'immobile.

In particolare, occorre presentare una **Scia**. Questa pratica amministrativa deve essere predisposta e presentata da un professionista abilitato (un ingegnere, un architetto o un geometra abilitato ed iscritto all'albo professionale) il cui compito sarà quello di asseverare l'opera.

La Scia viene richiesta per opere di manutenzione straordinaria, di restauro conservativo o di ristrutturazione edilizia, in quando opere riconducibili ad attività edilizia o al permesso di costruire **[2]**.

Questa dichiarazione, cioè quest'**autorizzazione per fare un cappotto esterno**, prevede il silenzio-assenso: se, dalla data di presentazione, non si riceve una risposta da parte dell'Amministrazione comunale entro 30 giorni, il permesso si ritiene concesso in modo implicito e, di conseguenza, i lavori possono iniziare.

## Cappotto esterno in condominio: cosa bisogna fare?

Se anzi che su una viletta si vuole **fare un cappotto esterno su un intero condominio**, quali **autorizzazioni** servono? Innanzitutto, serve il consenso dei condomini, almeno della maggioranza qualificata **[3]**. Questo perché l'intervento viene effettuato sulle pareti comuni quindi tutti hanno voce in capitolo (anche perché dovranno pagare la loro quota di spesa).

Infatti, in base al Codice civile, sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea condominiale e almeno la metà del valore dell'edificio.

## Ci sono delle agevolazioni fiscali per il cappotto esterno?

Fino al 31 dicembre 2018 è stato prorogato l'**ecobonus**, ma fino al **31 dicembre 2021** è stata confermata la scadenza per le **detrazioni** cosiddette «pesanti» del 70% e del 75% per gli investimenti strutturali come quelli per fare un **cappotto esterno**.

### Note:



**[1]** Dl. N. 42/2004 del 22.01.2014.

**[2]** Dpr. N. 380/2001.

**[3]** Art. 1136 cod. civ.