

FAQ n.1

Come posso presentare una pratica edilizia finalizzata ad usufruire del c.d. superbonus 110%?

E' possibile presentare una pratica edilizia esclusivamente in modalità telematica tramite il portale [impresainungiorno.gov.it](https://www.impresainungiorno.gov.it).

Per approfondimenti:

- modalità di presentazione delle pratiche edilizie tramite il portale [impresainungiorno](https://www.impresainungiorno.gov.it)

<https://www.padovanet.it/sue/>

- tipologia procedimenti edilizi <https://www.padovanet.it/ambiente-e-territorio/procedimenti-sue>

- consulta il portale informatico [impresainungiorno.gov.it](https://www.impresainungiorno.gov.it)

FAQ n.2

E' possibile usufruire del c.d. superbonus 110% anche se il mio immobile non è “perfettamente in regola” con la normativa edilizio-urbanistica?

No, per usufruire del c.d. superbonus 110% l'immobile oggetto dell'intervento deve essere conforme alla normativa edilizio-urbanistica.

Fermo restando il rispetto del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, risulta possibile, in caso di difformità totale o parziale tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto, presentare richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” oppure, nei casi previsti, SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Si consiglia di rivolgersi al proprio tecnico di fiducia per individuare la fattispecie più appropriata da utilizzare nel proprio caso specifico.

FAQ n.3

Cosa si intende per “stato autorizzato” o “stato legittimo” di un immobile?

Si intende la situazione edilizio-urbanistica desumibile dall'ultimo titolo abilitativo dell'immobile, o da una sua variante presente agli atti presso il Comune di Padova. Se l'immobile rientra nei casi in cui non era necessario presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo all'epoca della costruzione, si dimostra lo stato legittimo presentando, contestualmente alla pratica edilizia, la documentazione di cui all'art. 9bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

FAQ n.3/a

Cosa prevede la Legge Regionale n. 19/2021 c.d. “Veneto Cantiere Veloce” in merito all'attestazione dello “Stato di legittimo” di un immobile?

Con la Legge Regionale del Veneto n. 19/2021 – “Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – Veneto cantiere veloce”- è stato introdotto con l'art. 7 della medesima legge, l'art. 93 bis – *Stato di legittimo dell'immobile – Tolleranze* – alla Legge Regionale del Veneto n. 61/1985 “Norme per l'assetto e l'uso del territorio”. Rimandando alla lettura testuale della disposizione, si evidenziano le seguenti fattispecie previste:

1. per tutti gli immobili risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977 in concomitanza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) di proprietà di soggetti non autori delle variazioni non essenziali presenti rispetto al titolo legittimante;
 - b) dotati di certificato di abitabilità/agibilità, a cui si possono ricondurre in maniera fattuale o tramite la documentazione di cui all'art. 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, le variazioni non essenziali di cui alla precedente lettera a);

lo stato di legittimo coincide con l'assetto dell'immobile riferibile al certificato di abitabilità/agibilità.

2. per tutti gli immobili realizzati in epoca anteriore al 1° settembre 1967 se situati in zone esterne ai centri abitati e alla zone di espansione previste dai PRG previgenti all'epoca, lo stato di legittimo è attestato dall'assetto dell'edificio realizzato e adeguatamente documentato entro quella data. Perdono di efficacia eventuali titoli abilitativi di epoca precedente.

FAQ n.4

Cosa si intende per “stato di fatto” di un immobile?

Si intende la situazione edilizio-urbanistica desumibile da un rilievo del proprio tecnico di fiducia. Si ricorda che con determinazione n° 2012/23/0014 del 25/09/2012 del capo settore edilizia privata “Promozione dell'utilizzo di tecnologia laser scanner 3d nel rilievo degli edifici. Definizione delle modalità di esecuzione e degli incentivi”, si incentiva il ricorso a metodi di rilievo con tecnologie laser-scanner.

Si rimanda al seguente link per informazioni :

<https://www.padovanet.it/informazione/promozione-delle-metodologie-di-rilievo-mediante-laser-scanner-3d>

FAQ n.5

Il mio immobile risulta leggermente diverso dal progetto, alcune misure sono diverse di pochi cm e ci sono alcune tramezzature interne non corrispondenti, devo presentare una sanatoria prima di fare la pratica edilizia per usufruire del c.d. superbonus 110%?

Non sempre in caso di leggere difformità tra “stato autorizzato/stato legittimo” e “stato di fatto” è necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria. Nei casi previsti dall'art. 34bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e cioè difformità di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo oppure irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, lo stato legittimo è dichiarato dal tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

FAQ n.6

La mia cucina ha una altezza di 2,68 m (all'interno della tolleranza costruttiva del 2%), inferiore a quella minima prescritta dal DM 5/07/1975 sui requisiti igienico-sanitari nelle abitazioni; come devo fare in caso debba presentare una nuova istanza edilizia (anche per usufruire del c.d. superbonus 110%)?

Ai sensi dell'art.34bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. Se ne evince che sotto l'aspetto edilizio-urbanistico l'immobile risulta legittimato e non corre nessun rischio sanzionatorio ai fini della predetta normativa.

FAQ n.7

Che rapporto esiste tra conformità edilizio-urbanistica dell'immobile e agibilità dello stesso?

Il tema viene posto a seguito di una risposta a un interpello all'Agenzia delle Entrate n.167/2021 del 10 marzo 2021 ove riguardo al rapporto tra regolarità edilizio-urbanistica e agibilità, la questione

viene rinviata al Comune o altro Ente territoriale in quanto materia che presuppone valutazioni di natura tecnica che esula dalle competenze del Fisco.

Dalle analisi svolte dal Settore Edilizia Privata del Comune di Padova, non si ravvisa una condicio sine qua non tra la presenza dell'agibilità e la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile. In sintesi, i due Istituti si riferiscono a fattispecie distinte, tra loro correlate, ma la mancanza dell'agibilità non preclude la sussistenza della regolarità edilizio-urbanistica. Per approfondimenti sul tema si rimanda inoltre alle indicazioni date dal Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 83-2018/P e alla sentenza del TAR Toscana n. 348 del 11/03/2019.

FAQ n.8

Risulta possibile derogare alle altezze minime dei locali prescritti dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione” nell'ambito di riqualificazioni energetiche anche finalizzate all'ottenimento del c.d. superbonus 110%?

In applicazione delle indicazioni di cui al punto 4 paragrafo 2.3 dell'Allegato 1 del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti, o a riqualificazioni energetiche come definite all'articolo 2, comma 1, lettere l-vicies ter), e l-vicies quater), del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, con le precisazioni di cui ai paragrafi 1.3 e 1.4 dell'Allegato 1 del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri.

FAQ n.9

Posso realizzare un cappotto esterno in zona Centro storico a Padova al fine di usufruire del c.d. superbonus 110%?

Per quanto riguarda la realizzazione del cappotto esterno in zona Centro Storico, la fattispecie trova difficile applicazione in quanto tale maggior spessore andrebbe ad annullare l'allineamento attuale dei fronti pubblici - in contrasto con l'art. 2 comma 3 della Legge regionale Veneto 30 luglio 1996, n. 21 “Nuove modalita' di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica” - oltre che annullare le decorazioni delle facciate - cornici in pietra, marcapiani, ed altri rilievi, in contrasto con l'art. 72 c.1,2 e 3 del regolamento edilizio vigente - e dovrebbe prevedere l'occupazione permanente di suolo pubblico. Resta comunque da verificare la compatibilità dell'intervento con il Piano del Colore del Comune di Padova.

In centro storico, in linea di massima il cappotto esterno può essere consentito sui fronti interni, che guardano il giardino, sempre non sussista la condizione che la facciata sia dotata di pregevoli decorazioni e facendo attenzione che la realizzazione di cappotto a confine con altri mappali sia autorizzata dalla proprietà contermina. Può essere prevista la coibentazione della copertura, qualora le cornici di gronda degli edifici contermini siano già sfalsate, in quanto non è possibile creare discontinuità negli allineamenti esistenti delle coperture. L'eventuale coibentazione dovrà essere rastremata nel caso di cornici di particolare pregio in modo da rendere poco evidente lo spessore della coibentazione.

FAQ n.10

Quali sono gli interventi c.d. trainanti del superbonus 110%?

- interventi di isolamento termico sugli involucri
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti
- interventi antisismici: la detrazione già prevista dal Sismabonus è elevata al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022.

Si consiglia di rivolgersi al proprio tecnico di fiducia per una descrizione completa di tutte le fattispecie previste.

FAQ n.11

Quali sono gli interventi c.d. trainati del superbonus 110%?

Oltre agli interventi trainanti, rientrano nel superbonus anche le spese per interventi eseguiti insieme ad almeno uno degli interventi principali di isolamento termico, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o di riduzione del rischio sismico. Si tratta di

- interventi di efficientamento energetico
- installazione di impianti solari fotovoltaici
- infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici

Si consiglia di rivolgersi al proprio tecnico di fiducia per una descrizione completa di tutte le fattispecie previste.

FAQ n.12

Che pratica edilizia devo presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Padova per la realizzazione di un cappotto esterno?

Fermo restando il rispetto del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", la realizzazione di un cappotto esterno rientra nella fattispecie di manutenzione straordinaria, assentibile mediante CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) o SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Lavori), a seconda sia presente o meno contestualmente all'intervento, un interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Entrambe le pratiche edilizie necessitano di un tecnico abilitato per la predisposizione delle documentazioni di progetto (geometra, perito agrario, architetto, ingegnere, ecc.).

FAQ n.13

Che pratica edilizia devo presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Padova per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti?

Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e del Glossario di Edilizia Libera, redatto ai sensi dell'art.1 comma 2 del Decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 222 "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti", la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale rientra nella fattispecie di Edilizia Libera e può essere eseguita senza nessuna comunicazione allo Sportello unico per l'Edilizia del comune di Padova.

Restano comunque fermi gli obblighi di cui all'art. 11 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici."

FAQ n.14

Nel caso esegua più interventi di riqualificazione energetica sul mio immobile, per esempio cappotto esterno con interessamento delle strutture portanti e sostituzione caldaia, che tipo di istanza devo presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Padova?

Fermo restando il rispetto del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", nel caso di interventi contestuali che necessitano singolarmente di titoli abilitativi differenti, per esempio CILA e SCIA, l'istanza deve essere effettuata mediante il titolo di maggior portata, nel caso del nostro esempio, da una Segnalazione Certificata di Inizio Lavori.

FAQ n.15

Gli importi dell'eventuale Contributo di costruzione, i diritti di segreteria, il bollo, sono detraibili con il superbonus 110%?

Le tasse, i diritti, i contributi, le imposte, le spese tecniche di istruttoria, le spese di segreteria, etc. non rientrano nelle detrazioni previste dal c.d. superbonus 110%. Devono essere liquidate secondo le modalità usuali e non utilizzando bonifici parlanti funzionali alla richiesta di detrazioni fiscali previo il rischio di perdere le somme introitate.

FAQ n.16

Alla fine dei lavori, dovrò presentare una nuova agibilità?

Se gli interventi eseguiti rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e cioè:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;

risulterà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di tecnico abilitato (geometra, perito agrario, architetto, ingegnere, ecc.).

FAQ n.17

Come posso fare se il mio fabbricato confina con lo spazio pubblico e voglio coibentare la muratura occupando suolo pubblico?

Con la Legge Regionale del Veneto n. 19/2021 – "*Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo – Veneto cantiere veloce*"- è stato introdotto con l'art. 8 della medesima legge, l'art. 2 bis – *Interventi di isolamento termico nelle pareti degli edifici esistenti a confine con spazi pubblici* – alla Legge Regionale del Veneto n. 21/1996 "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie [omissis] per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica".

Il nuovo dettato normativo prevede che l'autorità competente possa consentire l'occupazione di suolo pubblico gratuita per la realizzazione di interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, riconducibili alla fattispecie dell'art. 119, comma 1 lettera a) del decreto legge n. 34/2020 (c.d. Superbonus 110%).

L'occupazione non è assentibile nel caso l'occupazione di suolo pubblico comprometta la larghezza dei percorsi pedonali non rispettando la misura minima prescritta dal Regolamento di attuazione della Legge n. 13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

L'occupazione non può superare i 15 cm e in caso di successiva demolizione e ricostruzione della parete interessata, la stessa dev'essere ricostruita, comprensiva dei sovrappessori per la coibentazione, nella posizione originaria rispettosa del confine con il suolo pubblico.

FAQ n.18

Se voglio realizzare un “cappotto” al mio immobile, devo rispettare delle distanze minime dai confini, trade, fabbricati, ecc.?

Con l’art. 33 bis della Legge 108/2021 che ha modificato il comma 3 dell’art. 119 del Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per gli interventi di cappotto termico e cordolo sismico del medesimo art. 119, riconducibili quindi alla fattispecie del c.d. Superbonus 110%, è possibile anche la deroga alle distanze minime previste dall’art. 873 del Codice Civile, finora “invalicabile” da tutte le normative derogatorie di scomputo dei sovrappessori finalizzati al risparmio ed efficientamento energetico dei fabbricati.

FAQ n.19

Nel caso voglia eseguire altri interventi edilizi sul mio immobile, oltre a quelli previsti dall’art. 119 del decreto legge n. 34/2020 (c.d. Superbonus 110%), posso presentare come pratica edilizia una “CILA-Superbonus” comprensiva di tutti gli interventi che andrò ad eseguire?

No, la c.d. “CILA-Superbonus” è utilizzabile esclusivamente per gli interventi previsti dall’art. 119 del decreto legge n. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (c.d. Superbonus 110%).

Nel caso di concomitanza con ulteriori interventi rispetto a quelli da c.d. Superbonus 110%, sarà necessario che gli stessi siano assentiti con l’idoneo titolo abilitativo previsto ex D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Sarà possibile richiedere al Comune, ex art. 18 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla c.d. “CILA-Superbonus”.