

SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI

La sostituzione dei serramenti è un intervento finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio mediante la riduzione delle dispersioni termiche e degli apporti solari indesiderati attraverso le superfici trasparenti dell'involucro edilizio.

Le finestre, i portoncini di ingresso, le porte-finestre e i lucernari rappresentano uno dei principali punti di debolezza dell'involucro dal punto di vista termico: in un edificio non efficientato, le dispersioni attraverso le superfici trasparenti possono **incidere per il 20-25% del fabbisogno energetico complessivo**. La sostituzione dei serramenti contribuisce quindi alla riduzione dei consumi per riscaldamento e raffrescamento, al miglioramento del comfort interno e alla diminuzione delle emissioni climalteranti. Un serramento ad alte prestazioni è generalmente costituito dai seguenti componenti principali:

- **Telaio** in PVC, legno, alluminio con taglio termico o materiali compositi, che costituisce la struttura portante del serramento e contribuisce significativamente alle prestazioni termiche complessive;
- **Vetrocamera** composta da due o tre lastre di vetro separate da intercapedini contenenti gas a bassa conduttività (argon, kripton), con possibili trattamenti a bassa emissività (Low-E) per ridurre le dispersioni per irraggiamento;
- **Distanziatore** perimetrale tra le lastre, preferibilmente a ridotta conducibilità termica (warm-edge), che minimizza il ponte termico sul bordo del vetro;
- **Guarnizioni di tenuta**, che garantiscono la sigillatura perimetrale tra telaio e anta e tra serramento e cassonetto, riducendo le infiltrazioni d'aria;
- **Cassonetto isolato** nei casi in cui sia prevista la sostituzione o il risanamento del vano di alloggiamento delle avvolgibili, componente spesso trascurato ma responsabile di significative dispersioni;
- **Sistemi oscuranti** (persiane, avvolgibili, veneziane), che concorrono alle prestazioni energetiche globali del serramento, in particolare nella stagione estiva;

L'intervento può riguardare la sola sostituzione del vetro (devetrazione e riveramento), la sostituzione dell'intero serramento comprensivo di telaio, o anche il risanamento del cassonetto, e può essere realizzato su edifici residenziali, condominiali o del settore terziario e produttivo.

Incentivi fiscali e altri strumenti di sostegno

Per i cittadini (Edilizia residenziale):

Per gli interventi di sostituzione integrale di finestre comprensive di infissi su unità immobiliari esistenti, l'agevolazione di riferimento è l'**Ecobonus**, che per le spese sostenute nel 2026 prevede una detrazione del 36%, elevata al 50% nel caso di abitazione principale, su un massimo di 60.000 euro per ogni unità immobiliare, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Per poter accedere a tale detrazione, i nuovi serramenti devono rispettare i valori limite di trasmittanza termica previsti dall'Allegato E del DM 06/08/2020 in funzione della zona climatica. [Il Comune di Padova si trova in zona climatica E](#), per cui i valori limite massimi di trasmittanza termica complessivi del nuovo serramento (telaio + vetro) sono i seguenti:

Allegato E – DM 06/08/2020	Zona climatica	Requisito
Chiusure trasparenti comprensive di infissi	E	$\leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

In alternativa, l'intervento può essere ricondotto al **Bonus Ristrutturazioni** (art. 16-bis TUIR), che prevede la stessa aliquota in detrazione ma con un tetto di spesa pari a 96.000 € per unità immobiliare. In questo caso i valori limite di legge sono indicati all'interno dell'Appendice B del DM Requisiti Minimi e si tratta delle trasmittanze minime da rispettare per legge, anche qualora non volessi beneficiare dei bonus.

Allegato B – DM 28/10/2025	Zona climatica	Requisito
Chiusure trasparenti comprensive di infissi	E	$\leq 1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$

Per le medesime spese non è possibile cumulare le due agevolazioni e occorre quindi scegliere il regime più adatto con il supporto del tecnico e del consulente fiscale.

Per gli immobili residenziali, le prestazioni di servizi riferite a interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria possono beneficiare dell'**IVA agevolata al 10%**, secondo le regole applicabili agli interventi di recupero del patrimonio edilizio; la concreta applicazione va verificata in relazione al contratto, alla natura delle forniture e all'eventuale presenza di beni significativi. Il **Conto Termico 3.0** non è fruibile dai privati residenziali per la sola sostituzione dei serramenti.

Per le imprese (Edilizia produttiva):

Per le imprese del settore terziario, uno strumento applicabile è il **Conto Termico 3.0** e l'intervento di sostituzione dei serramenti deve rispettare i requisiti tecnici indicati al paragrafo 9.2.1 delle Regole Applicative, inclusi i valori limite di trasmittanza termica previsti in relazione alla zona climatica, pari a $1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ per la zona E. Ai fini dell'accesso all'incentivo, è inoltre necessario che siano installati contestualmente sistemi di termoregolazione o valvole termostatiche, salvo che tali dispositivi risultino già presenti al momento dell'esecuzione dell'intervento.

Per tale intervento è riconosciuto, in via ordinaria, un incentivo pari al **40% delle spese ammissibili**, purché siano presenti o vengano installati sistemi di termoregolazione o valvole termostatiche. L'aliquota può salire al 55% quando l'intervento di sostituzione dei serramenti è abbinato all'isolamento delle superfici opache e ad almeno uno degli interventi impiantistici previsti dal decreto.

Il contributo è calcolato in funzione della superficie sostituita e del costo sostenuto, entro i seguenti limite di 800 €/m^2 nelle zona climatica E. L'incentivo complessivo non può superare 500.000 euro. L'erogazione avviene normalmente in 5 rate annuali, oppure in un'unica soluzione quando l'importo non supera 15.000 euro o nei casi specificamente previsti. È infine prevista una maggiorazione del 10% se i principali componenti impiegati sono prodotti nell'Unione Europea, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle Regole Applicative.

Iter autorizzativo necessario

Prima di avviare l'intervento è necessario verificare la **presenza di eventuali vincoli urbanistici**, paesaggistici o culturali gravanti sull'immobile. Se l'edificio è soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione paesaggistica costituisce presupposto per l'esecuzione dei lavori, anche quando l'intervento edilizio risulti altrimenti semplificato o liberalizzato.

La sostituzione dei serramenti rientra generalmente tra gli interventi di **manutenzione straordinaria** e, nei casi in cui non modifichi la sagoma, i prospetti o i materiali dell'edificio in modo sostanziale, può essere eseguita in **regime di edilizia libera** (senza titolo abilitativo), ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 e del Glossario dell'edilizia libera di cui al DM 2 marzo 2018.

Tuttavia, qualora la sostituzione comporti una modifica dei prospetti (ad esempio variazione della dimensione, forma, posizione o materiale delle finestre visibili dall'esterno), l'intervento richiede la presentazione di una **CILA** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) o, nei casi più rilevanti, di una **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), da presentare al SUE/SUAP del Comune di Padova.

Specifiche per il Centro Storico e per gli edifici di pregio architettonico

Nel Comune di Padova, per gli interventi di sostituzione dei serramenti su edifici ricadenti nel perimetro del Centro Storico o classificati come immobili di pregio architettonico, si applicano disposizioni più restrittive. In base al Regolamento Edilizio (artt. 72, 75, 76 e 80), la sostituzione dei serramenti deve essere compatibile con i caratteri architettonici e storici dell'edificio e del contesto urbano. In tali casi è opportuno effettuare una **verifica preventiva con il SUE/SUAP** e con un tecnico abilitato, anche al fine di valutare i materiali, le finiture e le modalità di intervento ammissibili.

In particolare, all'interno della ZTO "A" (Centro Storico):

- È vietato di alterare modanature e cornici senza autorizzazione, **rispettando dimensioni, allineamenti e proporzioni delle forometrie esistenti**;
- Nell'ambito del Piano del Colore: gli infissi devono essere in **legno naturale** con finitura nelle tonalità del marrone, collocati nel profilo interno del muro; solo negli edifici in **classe E** sono ammessi infissi in leghe leggere o con struttura metallica con rivestimento esterno in legno; sono vietate le controfinestre a filo muro esterno; i sistemi oscuranti devono essere **imposte a pannello ripiegabili** (oscuri), non avvolgibili (questi ultimi ammessi solo per edifici moderni) e sono vietati i vetri a specchio;
- I serramenti devono avere **finiture cromatiche uniformi** su tutta la facciata e le porte che per legge devono aprirsi verso l'esterno vanno collocate arretrate rispetto al filo del muro;
- Infine, per i **lucernari** e le aperture in falda vengono imposti specifici limiti dimensionali (larghezza massima 1,50 m) e di arretramento dalla gronda (almeno 1,50 m).

Quadro normativo

Le agevolazioni fiscali, regole tecniche, portali ENEA/GS e modulistica edilizia possono essere aggiornati. Prima dell'avvio dei lavori o della presentazione della pratica è necessario verificare il quadro vigente con il tecnico incaricato e con gli uffici comunali competenti.

- Art. 1, comma 22, lettera b), n. 1, Legge 199/2025 (Legge di Bilancio 2026) [LINK](#)
- Allegato E – DM 06/08/2020 - [LINK](#)
- Nuovo Decreto Requisiti Minimi DM 28/10/2025 - [LINK](#)
- Conto Termico 3.0 D.M. 7/08/2025 - [LINK](#)
- Art. 72, 74, 76 e 80 del Regolamento Edilizio del Comune di Padova - [LINK](#)

