



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Regione Emilia Romagna
Centro Studi

Bologna, 13 Dicembre 2015

A tutti gli Associati
Loro _____ Sedi

**OGGETTO: INTERVENTI DI MANUTENZIONE SUGLI EDIFICI CONDOMINIALI .
NECESSITÀ DI ISOLAMENTO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO.
APPLICAZIONE DEI REQUISITI MINIMI SECONDO LA DGR 967/2015.**

In data 20.07.2015 la Giunta Regionale ha approvato l'atto di coordinamento per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici successivamente pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 184 parte seconda in data 24.07.2015 .

Al punto 2 della delibera è indicata l'entrata in vigore delle disposizioni riportate sull'Atto di coordinamento tecnico allegato a partire dal 1 ottobre 2015.

Esaminando "l'atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" ed in particolare all'art. 3 (ambito di applicazione) punto 2 b troviamo specificato in quali casi occorra prevedere l'inserimento di un isolamento termico al fine di raggiungere i requisiti imposti.

2. *Al fine di perseguire la massima efficacia dei requisiti, ne è prevista una articolazione ed applicazione graduale in relazione alle diverse tipologie di intervento, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del Decreto, con riferimento a:*
- a) *edifici di nuova costruzione per i quali la richiesta di titolo abilitativo, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente Atto. Sono considerati tali anche gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario;*
 - b) *edifici esistenti sottoposti ad interventi di ristrutturazione importante: si intendono tali gli interventi in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) che coinvolgono oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture. Per consentire una graduale applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica, con particolare riferimento alle valutazioni tecniche ed economiche di convenienza, gli interventi di "ristrutturazione importante" si distinguono in:*
 - i. *ristrutturazioni importanti di primo livello: si intendono tali gli interventi che, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprendono anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio;*
 - ii. *ristrutturazioni importanti di secondo livello: si intendono tali gli interventi che interessano l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, e possono interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva;*

Galleria Marconi, 1 (Via Marconi 29)
40122 **BOLOGNA**
Tel 051.228517 - Fax: 051.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita I.V.A.: 04255500375



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Regione Emilia Romagna
Centro Studi

Al successivo art. 4 punto 4 vengono elencate le esclusioni :

4. Sono inoltre esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica gli interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura, interni o esterni, ininfluenti dal punto di vista termico (quali la tinteggiatura), o rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti termici esistenti, fatte salve le eventuali specifiche indicazioni puntualmente riportate in Allegato 2.

Avendo avuto notizia sul circolare di interpretazioni che codesto Centro Studi non condivideva, si è ritenuto opportuno formulare interpello alla Regione Emilia Romagna al fine di ricevere chiarimenti sull'applicazione del disposto normativo in occasione di interventi manutentivi eseguiti sui fabbricati. La rapidissima e cortese risposta della Regione Emilia Romagna è chiarissima :

Buongiorno,
con riferimento al quesito formulato in data 26 ottobre 2015 in merito alle modalità di applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla DGR 967/2015 si rappresenta quanto segue. Risultano ascrivibili ai casi di esclusione di cui all'art 4 punto 4 della DGR 967/2015 le seguenti tipologie di intervento, indipendentemente dalla superficie coinvolta, interventi quali:

- 1 - l'applicazione di strati di ripristino e finitura (rasature, intonachini e malte colorate in pasta, con o senza rete di supporto) su intonaco preesistente, che si considerano analoghi alla tinteggiatura;
- 2 - sostituzione dell'impermeabilizzazione su tetti piani e lastrici solari;
- 3 - restauro di superfici in cemento armato a vista mediante ricostruzione della sezione originale dei paramenti murari.

L'intervento di rifacimento dell'intonaco (applicazione in uno o più strati di malta sulla superficie muraria riportata a vista) è soggetto ad obbligo di rispetto di specifici requisiti minimi di prestazione energetica in funzione della dimensione della superficie interessata rispetto alla superficie complessiva dell'involucro edilizio:

- inferiore al 10% : intervento escluso
- tra il 10% e il 25% : intervento di riqualificazione energetica (requisiti di cui alla sezione D dell'Allegato 2 della DGR 967/2015)
- oltre il 25% : intervento di ristrutturazione importante di 2° livello (requisiti di cui alla sezione C dell'Allegato 2 della DGR 967/2015)
- oltre il 50%, e solo se associato ad interventi di ristrutturazione dell'impianto termico: intervento di ristrutturazione importante di 1° livello (requisiti di cui alla sezione B dell'Allegato 2 della DGR 967/2015)

Il fatto che al rifacimento dell'intonaco venga associato un intervento di finitura di cui al precedente punto 1, anche esteso all'intero involucro dell'edificio, non comporta alcuna conseguenza rispetto alla tipologia di requisiti di cui è richiesto il rispetto.

Cordiali saluti



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Regione Emilia Romagna
Centro Studi

Riassumendo con il solo fine di evitare fraintendimenti si riportano alcune casistiche di esempio :

Facciate

- Manutenzione ordinaria con rete-rasatura o con tinteggiatura e ripristini di intonaco (ripristini intonaco fino al 10 %) Non vi è l'obbligo di installare l'isolamento termico;
- Manutenzione ordinaria con rete-rasatura o con tinteggiatura e ripristini di intonaco (ripristini intonaco tra il 10 % ed il 25 %) vi è l'obbligo di installare l'isolamento termico (il tecnico indicherà gli spessori - indicativamente 10 cm di polistirolo bianco tipo EPS 100)
- Manutenzione ordinaria con rete-rasatura o con tinteggiatura e ripristini di intonaco (ripristini intonaco oltre il 25 %) vi è l'obbligo di installare l'isolamento termico (il tecnico indicherà gli spessori - indicativamente 12 cm di polistirolo bianco tipo EPS 100)

Per: *Ind. Andrea Sabbatini*
Via Roncaglio, 12 - 40128 Bologna

CARATTERISTICHE TERMICHE E IGROMETRICHE DEI COMPONENTI OPACI							
secondo UNI TS 11300-1 - UNI EN ISO 6946 - UNI EN ISO 13370							
Descrizione della struttura: Muro esterno coibentato Codice: MS							
Trasmittanza termica	0,295	W/m ² K					
Trasmittanza con maggiorazione ponte termico	0,295	W/m ² K					
Maggiorazione ponte termico	0,00	%					
Spessore	410	mm					
Temperatura esterna (calcolo potenza invernale)	-5,0	°C					
Permeabilità	0,010	10 ⁻⁹ kg/m ² s					
Massa superficiale (con intonaco)	357	kg/m ²					
Massa superficiale (senza intonaco)	300	kg/m ²					
Trasmittanza periodica	0,026	W/m ² K					
Fattore attenuazione	0,088	-					
Sfasamento onda termica	-12,1	h					
Stratigrafia:							
N°	Descrizione strato	s	Cond.	R	M.V.	C.T.	R.V.
-	Resistenza superficie interna	-	-	0,170	-	-	-
1	Malta di calce o di calce e cemento	10,00	0,300	0,033	4800	1,00	23
2	Intonaco liscio	20,00	0,778	0,260	4800	0,84	9
3	Malta di calce o di calce e cemento	10,00	0,300	0,033	4800	1,00	23
4	Isolante EPS 100 bianco	100,00	0,036	2,778	35	1,25	300
5	Intonaco plastico per cappotto	10,00	0,300	0,033	4800	0,84	30
-	Resistenza superficie esterna	-	-	0,067	-	-	-
Legenda simboli							
s	Spessore						mm
Cond.	Conduttività termica, comprensiva di eventuali coefficienti correttivi						W/mK
R	Resistenza termica						m ² /KW
M.V.	Massa volumica						kg/m ³
C.T.	Capacità termica specifica						kJ/kgK
R.V.	Fattore di resistenza alla diffusione del vapore in capo asciutto						-

Coperti e Lastrici

- sostituzione dell'impermeabilizzazione su tetti piani e lastrici solari; non vi è l'obbligo di installare l'isolamento termico;
- inserimento dell'impermeabilizzazione ove non presente con intervento la cui superficie supera il 25% della superficie disperdente dell'intero edificio; vi è l'obbligo di installare l'isolamento termico (il tecnico indicherà gli spessori indicativamente 10/12 cm di isolante)

Distinti saluti.

Il Direttore
Centro Studi Anaci Regionale
Geom. Marco Marchesi

Galleria Marconi, 1 (Via Marconi 29)
40122 **BOLOGNA**
Tel 051.228517 - Fax: 051.228487
E-mail: segreteria@anacibologna.com
Partita I.V.A.: 04255500375