

Se il cappotto termico modifica altezza e volume è ristrutturazione edilizia

Se l'isolamento a cappotto comporta la modifica dell'altezza dell'edificio e della sua consistenza volumetrica, esorbita dalla manutenzione straordinaria

di [Giorgio Tacconi](#) – 09.09.2025

Il Consiglio di Stato, nella sentenza n. 5393 del 20 giugno 2025, tratta la legittimità urbanistico-edilizia dell'**isolamento a cappotto termico**, in quanto opera comportante la **modifica dell'altezza dell'edificio** e della sua **consistenza volumetrica**.

Cappotto termico e modifica dell'edificio: il caso

Per lavori edili di **recupero dell'originaria destinazione residenziale**, caduta in disuso, erano presentate all'amministrazione comunale svariate Scia, l'ultima delle quali per [varianti in corso d'opera](#), consistenti nella **realizzazione di un cappotto termico al piano primo e al sottotetto**.

Su esposto di un comproprietario della corte interna comune ed all'esito di un sopralluogo dei propri tecnici, l'amministrazione comunale disponeva inizialmente la **sospensione dei lavori**. Quindi ingiungeva la **demolizione** delle opere realizzate, in particolare la **rimozione dell'isolamento a cappotto** posto al piano sottotetto, nel presupposto che le stesse avessero dato luogo ad una **ristrutturazione edilizia** in violazione della normativa tecnica di attuazione del vigente piano di governo del territorio.

Nelle Scia era stata **omessa dal progettista l'evidenziazione dell'isolamento a cappotto** posto al piano primo e al piano sottotetto, e l'informazione relativa all'installazione del cappotto esterno, precedentemente previsto negli ambienti interni del fabbricato, era citata solo nella relazione descrittiva delle opere, **senza evidenziare l'eventuale presenza di diritti di terzi** per il posizionamento del cappotto sull'area in comune, e la conformità delle opere alla normativa urbanistica secondo la quale, nel centro storico del Comune interessato, è **consentita l'installazione del cappotto** limitatamente ad interventi di **manutenzione straordinaria**.

Contrasto con la legge nazionale: la sentenza di primo grado

In primo grado, la **rimozione del cappotto termico** al piano sottotetto era risultata **illegittima** per contrasto con la normativa di legge nazionale, gerarchicamente sovraordinata a quella dello strumento urbanistico locale, che sul piano edilizio riconduce gli interventi di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio alla fattispecie della **manutenzione straordinaria**, realizzabile dunque mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), secondo l'art. 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 9 maggio 2020.

L'amministrazione comunale si appellava contro la pronuncia di primo grado, contestando che la realizzazione del cappotto termico in questione fosse **riconducibile alla manutenzione straordinaria**, data la presentazione di una serie di Scia, attraverso le quali si sarebbe dato luogo ad uno **"spacchettamento" sul piano documentale** di interventi invece valutabili in modo unitario e nel loro complesso riconducibili ad una **ristrutturazione edilizia**, comportante una [modifica sostanziale dell'immobile](#), non consentita in base alla normativa tecnica di attuazione del piano di governo del territorio.

Cappotto termico: cosa cambia se la modifica dell'edificio è interna o esterna

Rilevava anche il fatto che il cappotto termico fosse stato realizzato **all'esterno del fabbricato**, laddove invece nelle Scia si era attestata la sua realizzazione **all'interno dello stesso**, previo rialzo del tetto di copertura di circa 2 metri e modificazione delle aperture, in assenza di titolo abilitativo.

Il Consiglio di Stato **accoglie in parte** i motivi dell'Amministrazione, confermando l'**annullamento dell'ordine di rimozione** del cappotto esterno realizzato al piano primo dell'immobile poiché l'ordine repressivo è giustificato in via esclusiva da **esigenze di risoluzione di possibili controversie tra privati**, derivanti dall'ipotizzata occupazione dell'area interna comune all'autore dell'esposto.

I diritti dei terzi da tutelare

Il fatto che l'opera come in concreto realizzata possa avere **leso i diritti di terzi** attiene al diverso profilo della sua **conformità al titolo edilizio**, sulla cui base l'autorità comunale è per legge legittimata ad intervenire attraverso i propri poteri repressivi. A quest'ultimo riguardo, tuttavia, **l'incisione della sfera privata deve risultare con evidenza**, sulla base della documentazione disponibile in sede istruttoria, e senza necessità di accertamenti ulteriori da parte dell'amministrazione, che sul punto non è tenuta a sostituirsi ai diretti interessati.

L'ordine di rimozione è per contro **legittimo nella parte concernente il piano sottotetto oggetto di recupero a fini abitativi**. La realizzazione dell'isolamento termico di questa parte dell'immobile si inserisce nell'ambito di opere comportanti un **innalzamento del piano**, dalle originarie altezze pari a metri 0,85 in gronda e 2,20 in colmo, a metri 1,75 in gronda e 3,05 in colmo. Tale circostanza consente di ritenere l'intervento **esorbitante dai limiti della manutenzione straordinaria** assentibile mediante Scia.

Infatti non è qui rilevante la **validità sul piano nazionale della definizione** fornita dalla normativa di legge ora richiamata agli **interventi, fiscalmente agevolati, di isolamento termico degli edifici**, e la sua **prevalenza rispetto alle discipline urbanistiche locali**. Al contrario, l'intervento repressivo è in questo caso giustificato sul piano della **legittimità urbanistico-edilizia** dal fatto che l'isolamento a cappotto si inserisce in un **più ampio complesso** di opere comportanti la **modifica dell'altezza dell'edificio e della sua consistenza volumetrica**.

Quando l'isolamento a cappotto dell'edificio è manutenzione straordinaria

La stessa formulazione della norma di legge nazionale riconduce la realizzazione dell'isolamento a cappotto dell'edificio agli **interventi di manutenzione straordinaria** ad esclusione di quelli comportanti la **demolizione e ricostruzione** degli edifici. Quest'ultima previsione è indicativa della volontà legislativa di **non incidere sulle generali definizioni degli interventi edilizi**, ma di ricondurre ad una di esse – la manutenzione straordinaria – quelle previste nella misura agevolativa. A condizione tuttavia che della stessa ne siano **ravvisabili i presupposti**, che spetta all'autorità comunale verificare.

Non c'è contraddizione tra le diverse qualificazioni dell'intervento di isolamento termico tra il piano primo e quello sottotetto e dalla diversa richiesta di titoli edilizi per essi dovuti. Non si tratta in realtà di una **diversa qualificazione sul piano edilizio** di un'opera avente caratteristiche unitarie, ma di un **trattamento differenziato** conseguente al fatto che gli interventi realizzati, oggetto di quattro Scia, pur teleologicamente orientati a **recuperare la funzione abitativa** di un edificio vetusto, non si sono tuttavia limitati sul piano strutturale al **mantenimento della sua conformazione volumetrica e altezza** originarie.

Articolo tratto da *Teknoring*