

LINEE GUIDA PER ESECUZIONE INTERVENTI CAPPOTTI TERMICI SU AREE DI PROPRIETA' COMUNALE O GRAVATE DA USO PUBBLICO

Premesse

In tema di interventi di coibentazione dall'esterno "a cappotto" - o comunque con intonaci di consistente spessore - delle fronti degli edifici prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, fermo restando gli eventuali vincoli derivanti dalle varie forme di tutela operanti sui medesimi edifici, si evidenzia che il vigente Regolamento Edilizio Comunale prevede, all'articolo 107, comma 6, lettera a), per la porzione di edificio compresa nell'altezza di metri 2,20 dal piano del marciapiede, la possibilità di sporgere e occupare il sedime pubblico per non oltre centimetri 4,00; nell'altezza compresa tra metri 2,20 e fino a metri 3,00 dal piano del marciapiede sono consentite sporgenze fino a centimetri 15,00; sporgenze contenute in centimetri 30,00 sono consentite se compresi tra l'altezza di m. 3,00 e metri 4,50 dal piano del marciapiede.

Considerato che lo spessore ora consentito di centimetri 4,00, fino a metri 2,20 dal marciapiede, risulta insufficiente a garantire, tramite l'impiego dei materiali isolanti di largo e consolidato impiego, un sufficiente grado di coibentazione, l'Amministrazione Comunale intende ulteriormente incentivare gli interventi di efficientamento degli edifici ottenibili tramite l'installazione di tali manufatti, consentendo una maggiore possibilità di occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, pur temperata con il rispetto di alcune condizioni che garantiscano la pubblica fruibilità di tali spazi e fermo restando che tali opere restano, comunque, in regime di occupazione del suolo pubblico.

A tal fine, le presenti **Linee Guida** intendono disciplinare, in via sperimentale e nelle more che sia all'uopo adeguato il vigente Regolamento Edilizio Comunale con una specifica e corrispondente norma edilizia, il rilascio di autorizzazioni richieste al Comune di Moncalieri per realizzare il c.d. "cappotto termico" su facciate degli edifici esistenti prospettanti su aree pubbliche o gravate da uso pubblico.

A) Aspetti generali

1. Con esclusivo riferimento alle coibentazioni di murature (cosiddetti cappotti termici) su edifici esistenti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico con il presente provvedimento si stabilisce quanto segue :

a) sarà consentita la realizzazione di spessori contenuti nei cm. 15,00 dal filo dell'allineamento sullo spazio pubblico e compresi nell'altezza di m. 2,20, necessari per la realizzazione di coibentazioni di murature su fabbricati esistenti, a condizione che:

- la residua larghezza del marciapiede libero, al netto di ogni ostacolo fisso esistente lungo tutta la lunghezza della facciata NON sia inferiore a m. 1,50 riferita alla superficie pavimentata (esclusa quindi la larghezza/spessore della cordolatura esistente che delimita il marciapiede dalla carreggiata/area di sosta);
- non comporti la riduzione della larghezza della strada pubblica o asservita ad uso pubblico se prive di marciapiede;
- sia ottenuto idoneo titolo per l'occupazione del suolo pubblico.

b) La stabilità e la sicurezza di tali manufatti deve essere garantita, nel tempo, evitando future situazioni di pericolo. A tal fine si ritiene opportuno richiedere in sede di concessione occupazione suolo pubblico la presentazione di apposita dichiarazione di corretta posa in opera. Pertanto, ultimati gli interventi edilizi che prevedono la posa di coibentazioni esterne in edifici esistenti, deve essere presentata, ad integrazione del procedimento edilizio instaurato presso lo Sportello S.U.E. e

del procedimento amministrativo di occupazione suolo pubblico, una specifica dichiarazione di “corretta posa in opera” a firma dell’impresa esecutrice e del direttore dei lavori.

La posa di coibentazioni esterne dovrà essere oggetto di uno studio d’insieme inerente l’intera facciata realizzata in base ad unico titolo abilitativo o titolo abilitativo equipollente, atto a dimostrarne un idoneo inserimento architettonico e ambientale, rispettoso dell’equilibrio compositivo, riprendendo i caratteri stilistici dell’edificio.

Nel caso in cui l’edificio interessato dal cappotto sia inserito in una cortina edilizia continua, in suddetto studio dovrà altresì dettagliare il raccordo del cappotto in progetto rispetto alla facciata posta in aderenza sul confine di proprietà.

2. Le proposte progettuali che prevedono la realizzazione del cappotto termico a partire dal primo piano del fabbricato, oppure da una quota pari o superiore a 3,00 m dalla quota alla quale si trova la strada comunale, non sono assoggettate all’ottenimento di idoneo titolo per l’occupazione del suolo pubblico. Per gli aspetti patrimoniali tali interventi non sono onerosi e rimangono assoggettati solo alla normativa edilizia e urbanistica del caso.

3. L’occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l’acquisizione dell’area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

4. Nel caso in cui la realizzazione del “cappotto” riguardi un edificio di interesse storico-architettonico come individuato dagli strumenti di pianificazione urbanistica e/o in zona di vincolo di tutela paesaggistica, preliminarmente alle procedure che seguono per ottenere idoneo titolo per l’occupazione del suolo pubblico, dovrà essere acquisito il parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dall’art. 49 comma 7) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ovvero, a seconda dei casi previsti dalla specifica normativa di settore, l’ottenimento dell’Autorizzazione Paesaggistica “ordinaria” prevista dall’art. 146 D.Lgs n. 42/04 e s.m.i. o “semplificata” prevista dal D.P.R. n. 31/2017.

B) Interventi in area di proprietà comunale

1. Al fine della procedura per la concessione di occupazione del suolo pubblico, la richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- una relazione illustrativa con particolare riferimento alla impossibilità di una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l’area gravata da uso pubblico assieme alla quantificazione della superficie in pianta interessata dall’intervento di posa del cappotto termico;
- un elaborato nel quale siano rappresentati gli ingombri in pianta e in altezza del cappotto termico, i prospetti interessati e le sezioni significative;
- estratto di mappa con evidenziato l’area oggetto dell’intervento proposto.

2. Posto che sotto il profilo dell’applicazione del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i, il procedimento edilizio sotteso cambia a seconda se il cappotto termico sia l’unico intervento edilizio o se esso è associato ad altri interventi edilizi, si stabilisce il seguente percorso amministrativo ai fini dell’ottenimento della concessione per occupazione del suolo pubblico finalizzato alla realizzazione del cappotto termico:

I) Nel caso in cui la realizzazione del cappotto termico sia subordinato a C.I.L.A. o S.C.I.A. , il deposito delle suddette Comunicazioni o Segnalazioni asseverate allo Sportello S.U.E. resta subordinato all’ottenimento del parere favorevole rilasciato dal Servizio Patrimonio per

l'occupazione del suolo pubblico finalizzato alla realizzazione del suddetto cappotto e del parere favorevole rilasciato dal Settore Gestione Infrastrutture – Reti. L'ufficio patrimonio rilascerà parere favorevole alla realizzazione dell'opera previa firma della dichiarazione, da parte del richiedente, di impegno all'acquisto dell'area su richiesta dell'Amministrazione. I suddetti pareri dovranno essere, pena la mancata accettazione della pratica, obbligatoriamente allegati alla C.I.L.A. o S.C.I.A. in sede di deposito allo Sportello S.U.E.. Con la formazione dell'efficacia della C.I.L.A. o S.C.I.A. per effetto di legge, dovrà essere formalizzata al Servizio Patrimonio l'istanza per il rilascio della concessione per occupazione di suolo pubblico;

II) Nel caso in cui la realizzazione del cappotto termico sia subordinato a previo rilascio di un Permesso di Costruire o di S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire (perché intervento edilizio associato ad altri interventi, etc), l'acquisizione dei pareri al Servizio Patrimonio e Settore Gestione Infrastrutture – Reti per l'occupazione del suolo pubblico finalizzato alla realizzazione del cappotto avverrà a cura del Servizio Edilizia Privata in sede istruttoria delle suddette istanze. A seguito del rilascio del Permesso di Costruire o con la formazione dell'efficacia della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, dovrà essere formalizzata al Servizio Patrimonio l'istanza per il rilascio della concessione per occupazione di suolo pubblico. L'ufficio patrimonio rilascerà parere favorevole alla realizzazione dell'opera previa firma della dichiarazione, da parte del richiedente, di impegno all'acquisto dell'area su richiesta dell'Amministrazione.

3. A conclusione degli adempimenti di cui al precedente punto 2) con esito positivo, il richiedente potrà formalizzare al Servizio Patrimonio l'istanza per il rilascio della concessione per occupazione "pluriennale" di suolo pubblico. Al richiedente sarà inviata bozza della concessione che dovrà essere necessariamente sottoscritta e che acquisirà efficacia con la sottoscrizione della concessione stessa e il pagamento del relativo canone. La "concessione onerosa "pluriennale" è assoggettata al Canone Unico Patrimoniale ai sensi della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, artt. 816-836.

4. Al richiedente, per la sottoscrizione della concessione, saranno comunicati il canone e lo schema di concessione con le condizioni di seguito indicate:

- durata di anni 5, con impegno a rinnovare la concessione fino al perfezionamento dell'alienazione dell'area;
- eventuali situazioni di inadempienza - morosità verranno trattate mediante diffida e successiva iscrizione a ruolo dei canoni non versati;
- spese e imposte della concessione a totale carico del concessionario.
- l'impegno ad acquistare l'area occupata dal cappotto, con oneri e spese comprensive di eventuale frazionamento, a carico del concessionario.

5. Il canone concessorio è costituito dal Canone Unico Patrimoniale istituito ai sensi della Legge 27 dicembre 2019, n. 160., artt. 816-836.

C) Interventi in area di proprietà privata gravata da uso pubblico.

1. Nel caso di interventi in area di proprietà privata gravata da uso pubblico si segue l'iter di cui alla precedente lettera B) per quanto compatibile.