



## **CITTÀ DI MONCALIERI**

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 383 / 2021**

**Uff. SERVIZIO PATRIMONIO**

**OGGETTO: REALIZZAZIONE DI CAPPOTTO TERMICO SU EDIFICI CHE AGGETTANO SU SPAZI PUBBLICI - APPROVAZIONE LINEE GUIDA**

L'anno duemilaventuno il giorno ventuno del mese di Ottobre alle ore 15:03 nella sede del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

Cognome Nome	Qualifica	Presente
MONTAGNA PAOLO	Sindaco - Presidente	SI
BORELLO ALESSANDRA	Assessore	SI
MORABITO MICHELE	Assessore	SI
POMPEO LAURA	Assessore	SI
DI CRESCENZO SILVIA	Assessore	SI
MESSINA GIUSEPPE	Assessore	SI
GUIDA DAVIDE	Assessore	SI
FERRERO ANGELO	Assessore	SI

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Truscia.

Si dà atto che per la presente seduta gli Assessori BORELLO ALESSANDRA, MORABITO MICHELE, POMPEO LAURA, DI CRESCENZO SILVIA, MESSINA GIUSEPPE, GUIDA DAVIDE e FERRERO ANGELO risultano collegati in audio videoconferenza secondo quanto disposto con Decreto Sindacale n. 53 del 05/11/2020.

Su proposta del Sindaco Paolo MONTAGNA e dell'Assessore al Patrimonio Giuseppe MESSINA;

## PREMESSO CHE

1. la normativa urbanistica europea, nazionale e regionale prevede una serie di misure specifiche volte a favorire ed incentivare la diffusione di tecniche di edilizia sostenibile nonché di recupero del patrimonio esistente, risparmio energetico, riduzione delle immissioni in atmosfera, qualità dell'aria, riduzione del consumo del suolo, ecc.;
2. sempre nell'ottica di incentivazione di tali tipologie di interventi la realizzazione di cappotti termici è soggetta ad una disciplina più favorevole in materia di distanze dagli edifici e dai confini, verifiche plani-volumetriche, oltre a beneficiare di bonus economici;
3. il governo, con la legge 17 luglio 2020, n. 77, di conversione con modifiche del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto Rilancio), recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha previsto il Superbonus, un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;

VISTO CHE tra gli interventi finanziabili con il decreto rilancio sono previsti gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

CONSIDERATO CHE alcuni privati hanno già preso contatti con il Comune in relazione alla realizzazione del cappotto termico di edifici su spazi pubblici e si è pertanto posto il problema di contemperare le esigenze di agevolazione della riqualificazione energetica degli edifici con la necessità di autorizzare opere su suolo pubblico, fissando delle condizioni generali per l'ammissibilità di tali interventi;

ATTESO CHE il Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 art.14 comma 7 modificato dal Decreto legislativo 14 luglio 2020 n. 73, prevede:

*“Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile;*

CONSIDERATO CHE, pertanto, non sono disciplinate ex lege le occupazioni permanenti di suolo pubblico con cappotto termico qualora l'edificio sia realizzato a confine con strada o altro spazio pubblico;

PRECISATO CHE la presente deliberazione disciplina unicamente le modalità autorizzative dell'occupazione del suolo pubblico con il cappotto termico, armonizzandole con la vigente disciplina di natura edilizia e/o paesaggistica che rimane subordinata alle specifiche norme di settore;

TENUTO CONTO della specifica tipologia di opere si ritiene di autorizzare, in via generale, per garantire un trattamento omogeneo delle richieste dei privati, la realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici, alle condizioni riportate nelle linee guide di cui all'allegato A, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DATO ATTO CHE 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;

Tutto ciò premesso

#### SI PROPONE AFFINCHÉ LA GIUNTA COMUNALE

Fatta propria la proposta del relatore;

Vista la legge 17 luglio 2020, n. 77 di conversione con modifiche del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto Rilancio);

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 06/04/2021 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione esercizi 2021-2023;

Richiamata, altresì, la deliberazione n. 296 del giorno 2 agosto 2021 con la quale la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2021-2023;

Visto il decreto sindacale n. 26/2021 del 20/4/2021, di conferimento dell'incarico dirigenziale ad interim dei Servizi Patrimonio e Casa al dott. Roberto Biancato;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica dei Dirigenti Responsabili dei Servizi interessati, di cui agli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Vista la regolarità del procedimento;

#### D E L I B E R I

1) Di disciplinare la realizzazione del c.d. "cappotto termico" su facciate degli edifici esistenti prospettanti su aree pubbliche o gravate da uso pubblico in conformità alla linee guida di cui all'allegato, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 2) Di stabilire che le predette linee guida costituiscano specifico indirizzo agli uffici comunali coinvolti nell'iter autorizzativo di cui agli interventi di che trattasi;
- 3) Di dare atto che le predette 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 normativa edilizia rispetto all'ambito di cui al precedente punto 1).
- 4) Di dare atto che la presente deliberazione non ha immediati riflessi contabili e/o patrimoniali in quanto atto direttivo e meramente impattante sull'organizzazione dei procedimenti e processi afferenti agli interventi di cui al precedente punto 1).

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Udita la relazione dell'Assessore competente;

Con voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

Di approvare la deliberazione sopra riportata.

Inoltre, con successiva votazione unanime e favorevole resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Il Sindaco**

Paolo Montagna

(firmato digitalmente)



## **Il Segretario Generale**

Stefania Truscia

(firmato digitalmente)

---

# 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.