



# COMUNE di POLVERIGI

Provincia di Ancona

P.zza Umbertol,15-60200 Polverigi (AN)

Cod. Fiscale/ P.I. 00168450427

Codice ISTAT: 042038

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Copia

DELIBERAZIONE N. 57 DEL 02-11-2022

Oggetto: REALIZZAZIONE DI CAPPOTTO TERMICO SU EDIFICI CHE AGGETTANO SU SPAZI PUBBLICI. DISPOSIZIONI E LINEE GUIDA.

L'anno duemilaventidue il giorno due del mese di novembre alle ore 09:00, nella Residenza Municipale, in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone dei signori:

CARNEVALI DANIELE	SINDACO	P
LOMBARDI PATRIZIA	ASSESSORE ESTERNO	P
PAOLUCCI FRANCESCO	ASSESSORE ESTERNO	P
SOLDINI LUCIANO	ASSESSORE COMUNALE	P
CASTURA' ELISABETTA	ASSESSORE COMUNALE	A

In carica n.5.

Presenti n. 4.

Assenti n. 1.

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Dott. LUMINARI ROBERTO.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. CARNEVALI DANIELE nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Municipale alla discussione dell'oggetto su riferito.

## LA GIUNTA COMUNALE

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 planivolumetriche, 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 dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, 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;

Richiamata la legge n. 234 del 30 dicembre 2021 "Legge di Bilancio 2022", nella quale viene disciplinata la proroga del Superbonus fino al 2023;

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 manifestato la volontà di realizzare il cappotto termico su edifici prospicienti spazi pubblici e si pone quindi 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 e 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;*

Precisato che la presente deliberazione disciplina unicamente le modalità autorizzative dell'occupazione del suolo pubblico con il cappotto termico, essendo esclusa qualsiasi considerazione circa gli aspetti 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 seguenti condizioni:

- uno spessore massimo consentito è di cm. 12 comprensivo di intonaci e finiture;
- il cappotto termico sia realizzato sull'intera facciata dell'edificio (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
- dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità e percorribilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi;
- l'intervento sia compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
- 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; tale occupazione verrà automaticamente concessa a seguito di rilascio o deposito di idoneo titolo abilitativo attestante la fattibilità del cappotto termico nel rispetto di eventuali interferenze con i pubblici servizi e/o opere pubbliche in previsione;

Considerato che la realizzazione di un cappotto termico aggettante su spazio pubblico assume una rilevanza limitata in relazione allo spazio di soprassuolo occupato da tali opere ed in relazione all'interesse pubblico per perseguire le finalità di incentivazione alla riduzione del consumo energetico, si ritiene ragionevole stabilire che la stessa avvenga a titolo gratuito, pertanto l'intervento in oggetto non comporta l'applicazione di un canone per l'occupazione del suolo pubblico (TOSAP);

Considerato, altresì, che occorre fornire una risposta ai cittadini in tempi celeri affinché coloro che ne abbiano interesse possano presentare le richieste di abilitazione edilizia all'intervento e dar corso effettivo alle opere e delle linee guida per gli interventi futuri;

Ritenuto, pertanto, opportuno, adottare indirizzi per la realizzazione di specifici interventi in ambito di efficienza energetica che salvaguardino però anche le esigenze pubbliche di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione;

Visto il vigente *“Regolamento edilizio comunale”*;

Richiamato il vigente *“Regolamento comunale per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione esposizione pubblicitaria, del canone di occupazione del suolo pubblico e del canone dei mercati”*;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica e alla rilevanza contabile, rispettivamente del Responsabile del servizio interessato e del Dirigente del Servizio Finanziario;

### **DELIBERA**

- 1) Di far proprie le premesse ed in particolare la necessità di garantire un trattamento omogeneo ai privati cittadini e di specificare gli aspetti patrimoniali relativi alla realizzazione di cappotti termici su spazi pubblici.
- 2) Di adottare i seguenti criteri generali che costituiscono specifico indirizzo agli uffici comunali coinvolti nell'iter autorizzativo relativo alla realizzazione di cappotti termici posti su spazi pubblici:
  - a) il cappotto termico sia realizzato sull'intera facciata dell'edificio (eventuali diverse soluzioni dovranno essere oggetto di specifiche valutazioni tecniche da valutare con l'Ufficio);
  - b) dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità e percorribilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi facendo presente che:
    - in presenza di marciapiedi pubblici o di uso pubblico esistenti di larghezza **pari o inferiori a 90 cm** (al netto dell'intervento) **non potrà essere eseguito il cappotto esterno verso lo spazio pubblico**, ma si dovranno adottare, a cura del richiedente, altre soluzioni tecniche idonee al raggiungimento del risultato sperato;
    - nei casi di marciapiedi pubblici o di uso pubblico esistenti di larghezza **superiore a 90 cm**, sono ammessi rivestimenti con spessore **non superiore a 12 cm**, a condizione che il passaggio netto sul marciapiede dopo l'intervento sia pari ad almeno **90 cm**;
    - fermo restando quanto sopra, in caso di facciate prospettanti su strade e spazi pubblici prive di marciapiede, sono ammessi unicamente interventi con rivestimenti di spessore **non superiore a 12 cm** e che mantengano, dopo l'intervento, una larghezza delle corsie veicolari di **m 2,75** per senso di marcia ed almeno un camminamento pedonale di **90 cm**;
  - c) fermo restando quanto previsto dal punto b) gli interventi sugli edifici ricadenti all'interno delle **zone "A" (centri storici)** dovranno rispettare le vigenti norme dei piani particolareggiati dei centri storici tendenti a salvaguardare la composizione architettonica e l'apparato decorativo dei prospetti degli edifici; in caso di contrasto non potrà essere eseguito il cappotto esterno verso lo spazio pubblico, ma si dovranno adottare, a cura del richiedente, altre soluzioni tecniche idonee al raggiungimento del risultato sperato;
  - d) fermo restando quanto previsto dai punti b) e c), nel caso di edifici con facciate dotate di elementi decorativi quali cornicioni, lesene o marcapiani, ove il rivestimento andrebbe a coprire o ad alterare gli stessi, gli interventi dovranno essere preceduti dall'acquisizione di parere da parte della Commissione edilizia; in caso di parere contrario **non potrà comunque essere eseguito il cappotto esterno**, ma si dovranno adottare, a cura del richiedente, altre soluzioni tecniche idonee al raggiungimento del risultato sperato;
  - e) fermo restando quanto previsto dal punto b), negli edifici facenti parte di **quinte urbane**

**omogenee e consolidate** situate all'interno delle zone "A" e "B", ove il rivestimento andrebbe ad alterare l'allineamento dei fronti e l'avanzamento del filo della facciata, **non potrà essere eseguito il cappotto esterno verso lo spazio pubblico**, ma si dovranno adottare, a cura del richiedente, altre soluzioni tecniche idonee al raggiungimento del risultato sperato; eventuali deroghe potranno essere valutate congiuntamente all'Ufficio in casi particolari ed autorizzate previa acquisizione di parere preliminare;

- f) la realizzazione di un cappotto termico aggettante su spazio pubblico avverrà a titolo gratuito, anche in relazione all'interesse d'incentivazione di tecniche di edilizia sostenibile, pertanto non comporterà l'applicazione di un canone per l'occupazione del suolo pubblico (TOSAP).
- g) l'intervento sia compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- h) nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare è quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
- i) l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area (occupata dallo spessore del cappotto), il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

3) Di stabilire che l'occupazione verrà automaticamente concessa a seguito di rilascio o deposito di idoneo titolo abilitativo attestante la fattibilità del capotto termico rispetto ai criteri del presente atto e ad eventuali interferenze con i pubblici servizi e/o opere pubbliche in previsione.

4) Di dare mandato agli uffici competenti di monitorare l'applicazione dei criteri contenuti nel presente atto al fine di valutare l'eventuale avvio di una specifica modifica degli articolati normativi del Regolamento Edilizio per quanto attiene la realizzazione di isolamenti termici a cappotto su spazi pubblici.

5) Di trasmettere la presente deliberazione ai Settori Urbanistica, Lavori Pubblici, Finanze.

6) Di dare ampia pubblicità a tale disposizione con la pubblicazione di quanto deliberato sul sito istituzionale del Comune.

7) Di dichiarare con unanime e separata votazione favorevole espressa in modo palese per alzata di mano, attesa l'urgenza, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U., approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. LUMINARI ROBERTO  
Daniele

IL SINDACO  
F.to Carnevali

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione, stante l'urgenza, è stata dichiarata dalla Giunta Comunale immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000.

Polverigi, lì 02-11-2022

F.to IL SEGRETARIO COMUNALE  
LUMINARI ROBERTO

---

La sottoscritta, visti gli atti d'ufficio,

D I C H I A R A

che la presente deliberazione è stata regolarmente pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 22-11-2022 al 07-12-2022 (art. 124, comma 1, T.U. 267/2000 e art. 32, comma 1, della Legge 18.06.2009 n. 69).

Polverigi, lì 22-11-2022

F.to II RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO PUBBLICAZIONE

---

Il presente provvedimento è copia conforme e si rilascia in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Polverigi, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE  
LUMINARI ROBERTO