



AREA TECNICA

REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA REALIZZAZIONE DEL SISTEMA DI ISOLAMENTO TERMICO
DI FACCIATE PROSPETTANTI SU SUOLO PUBBLICO
O SU AREE DI PROPRIETÀ PRIVATA AD USO PUBBLICO

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Donato D'EVANGELISTA

Marzo 2022

Art. 1
Finalità del regolamento

1. Per “sistema di isolamento termico di facciata” si intende il rivestimento applicato sulle facciate degli edifici finalizzato all’efficientamento energetico (sistemi a “cappotto” o assimilabili, sistemi con rivestimenti a secco, sistemi a facciata ventilata o assimilabili).

2. Il presente regolamento disciplina la procedura operativa per ottenere il necessario titolo edilizio finalizzato alla realizzazione, su area di proprietà comunale o di proprietà privata ad uso pubblico, di sistemi di isolamento termico di facciata, in deroga alla distanza minima dai confini di proprietà comunale sulle seguenti aree prospicienti il prospetto dell’edificio:

a) suolo pubblico, in area classificata come strada comunale;

b) area di proprietà privata gravata da uso pubblico.

3. In virtù di quanto disciplinato nel D.Lgs. 102/2014, all’art. 14 comma 7, 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito 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.

Art. 2
Interventi sul suolo pubblico

1. È consentita l’occupazione permanente del suolo pubblico finalizzata alla realizzazione del sistema di isolamento termico di facciata per uno spessore massimo di cm. 12, comprensivo di intonaci, rivestimenti e finiture, alle condizioni fissate nel presente articolo. Tale spessore non costituisce aumento o variazione di volume, sagoma, sedime, superficie coperta o altri parametri edilizi.

2. L’occupazione permanente del suolo pubblico di cui al precedente comma è esente dal pagamento del Canone Unico Patrimoniale o da altra imposta sull’occupazione del suolo pubblico.

3. Il soggetto interessato all’ottenimento di titolo edilizio abilitante alla realizzazione del sistema di isolamento di facciata su un’immobile, può avanzare allo Sportello Unico per l’Edilizia l’istanza finalizzata all’ottenimento

del predetto titolo nelle modalità disciplinate dal D.P.R. 380/2001, senza dover previamente ottenere l'autorizzazione all'occupazione della porzione di suolo pubblico necessaria per la collocazione del cappotto.

4. L'istanza presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, oltre alla documentazione necessaria per l'ottenimento del titolo edilizio, dovrà contenere la seguente documentazione:

- una relazione illustrativa che specifichi la quantificazione della superficie in pianta interessata dall'intervento di posa del cappotto termico di facciata;

- un elaborato nel quale siano rappresentati gli ingombri in pianta e in altezza del sistema di isolamento termico, i prospetti interessati e le sezioni significative;

- l'estratto di mappa con evidenziato l'area oggetto dell'intervento proposto.

5. Nel progetto dovrà essere dimostrata e garantita l'accessibilità ai soggetti con disabilità motoria e sensoriale degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi, tranne nel caso in cui la predetta accessibilità sia preclusa irrimediabilmente a causa della conformazione del luogo, prima della presentazione del progetto.

6. L'intervento deve essere compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Per tali finalità:

a) nel caso di intervento su edificio vincolato o ricadente in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., l'Ufficio dovrà acquisire la necessaria Autorizzazione Paesaggistica nei termini di legge, tranne che per gli interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'Allegato A del D.P.R. n. 31/2017;

b) l'Ufficio dovrà sempre richiedere al Comando di Polizia Locale l'emissione del parere di conformità al codice della strada, finalizzato a rilevare la sussistenza delle condizioni di sicurezza della viabilità, che dovrà essere rilasciato entro giorni 30.

7. 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 necessitano del parere di cui al comma 6 lettera b).

8. Nel caso di successiva demolizione e ricostruzione dell'edificio ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., l'allineamento di costruzione da rispettare è quello originario precedente all'intervento di realizzazione del sistema di isolamento termico di facciata, salve le ipotesi di parziale demolizione e ricostruzione che non ricomprendano la parete ove è collocato il sistema di isolamento termico di facciata.

Art. 3

Acquisizione della porzione di suolo pubblico interessata dall'intervento

1. L'interessato può acquisire, in via onerosa, la porzione del suolo pubblico ove è ubicato il cappotto termico di facciata, a condizione che tale acquisizione venga autorizzata a termini di legge dal Consiglio Comunale.

2. L'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione finalizzata all'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica, sino all'eventuale acquisizione onerosa da parte del richiedente.

Art. 4
Interventi in area di proprietà privata gravata da uso pubblico

1. È consentita la realizzazione del cappotto termico di facciata per uno spessore massimo di cm. 12, comprensivo di intonaci e finiture, su area di proprietà privata gravata da uso pubblico, alle condizioni fissate nel presente articolo.

2. Il soggetto interessato all'ottenimento di titolo edilizio abilitante alla realizzazione del sistema di isolamento di facciata su un'immobile, può avanzare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'istanza finalizzata all'ottenimento del predetto titolo nelle modalità disciplinate dal D.P.R. 380/2001, senza dover previamente ottenere l'autorizzazione all'occupazione della porzione di suolo pubblico necessaria per la collocazione del cappotto.

3. L'istanza presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, oltre alla documentazione necessaria per l'ottenimento del titolo edilizio, dovrà contenere la seguente documentazione:

- una relazione illustrativa che specifichi la quantificazione della superficie in pianta interessata dall'intervento di posa del cappotto termico di facciata;
- un elaborato nel quale siano rappresentati gli ingombri in pianta e in altezza del sistema di isolamento termico, i prospetti interessati e le sezioni significative;
- l'estratto di mappa con evidenziato l'area oggetto dell'intervento proposto.

4. Nel progetto dovrà essere dimostrata e garantita l'accessibilità ai soggetti con disabilità motoria e sensoriale degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi, tranne nel caso in cui la predetta accessibilità sia preclusa irrimediabilmente a causa della conformazione del luogo, prima della presentazione del progetto.

5. L'intervento deve essere compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. Per tali finalità:

a) nel caso di intervento su edificio vincolato o ricadente in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., l'Ufficio dovrà acquisire la necessaria Autorizzazione Paesaggistica nei termini di legge, tranne che per gli interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'Allegato A del D.P.R. n. 31/2017;

b) l'Ufficio dovrà sempre richiedere al Comando di Polizia Locale l'emissione del parere di conformità al codice della strada, finalizzato a rilevare la sussistenza delle condizioni di sicurezza della viabilità, che dovrà essere rilasciato entro giorni 30.

6. 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 necessitano del parere di cui al comma 5 lettera b).

7. Nel caso di successiva demolizione e ricostruzione dell'edificio ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., l'allineamento di costruzione da rispettare è quello originario precedente all'intervento di realizzazione del sistema di isolamento termico di facciata, salve le ipotesi di parziale demolizione e ricostruzione che non ricomprendano la parete ove è collocato il sistema di isolamento termico di facciata.

Art. 5

Norme a tutela del decoro architettonico e dell'aspetto architettonico degli edifici

1. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente regolamento e le disposizioni fissate dai piani urbanistici – ivi compresi i piani attuativi – relative agli interventi ammissibili sulle facciate degli edifici ricompresi nell'ambito del piano, finalizzate alla tutela del decoro architettonico e dell'aspetto architettonico degli edifici, al fine di salvaguardare il peculiare aspetto estetico ed il caratteristico stile architettonico di ciascun manufatto, prevale la disciplina dei piani urbanistici la quale, pertanto, deroga alle disposizioni del presente regolamento aventi ad oggetto le condizioni di ammissibilità per la realizzazione dei sistemi di isolamento termico di facciata.

Art. 6

Disposizioni finali

1. Le disposizioni contenute nel presente regolamento entrano in vigore dopo l'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale e la successiva pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per 15 gg. consecutivi, nonché nell'apposita sezione del sito istituzionale.
2. Per quanto non specificato nel presente regolamento, si applicano le leggi ed altre normative locali e/o sovraordinate vigenti in materia urbanistica ed edilizia.
