

ALLEGATO A

Criteria generali per la disciplina e l'autorizzazione dell'occupazione del suolo pubblico di cappotti termici per l'isolamento dell'involucro degli edifici.

Gli interventi di realizzazione di cappotto termico che prevedano l'occupazione di suolo pubblico sono possibili a condizione che risultino verificati i seguenti requisiti:

1. il cappotto termico deve essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio. Potranno essere previste eventuali realizzazioni parziali, o aggettanti, opportunamente motivate ed in coerenza a quanto di seguito riportato;
2. in presenza di edifici che rivestono interesse sotto il profilo storico-architettonico e tipologico (puntualmente identificati dallo strumento di pianificazione urbanistica generale), il cappotto termico non potrà essere realizzato qualora questo determini la compromissione degli elementi architettonico-decorativi (cornici e riquadrature di porte e/o finestre, cornicioni, cornici marcapiano e/o marcadavanzale, ecc.) connotativo delle facciate; analogamente in presenza di elementi artistico decorativi (affreschi e decorazioni pittoriche a parete o a soffitto, decorazioni plastiche e stucchi a parete o a soffitto);
3. lo spessore massimo consentito è di cm 15 comprensivo di intonaci e finiture (fatti salvi casi particolari opportunamente documentati dal richiedente da valutare di volta in volta);
4. l'intervento non dovrà pregiudicare la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e dovrà altresì dimostrare e garantire l'accessibilità e la percorribilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi. Nello specifico, l'intervento di applicazione del cappotto termico non dovrà rendere difficoltoso il passaggio delle persone con disabilità, e non dovrà essere in contrasto le prescrizioni tecniche di cui agli artt. 3-11 del D.P.R. 24.07.1996, n. 503 (*Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici*)

Pertanto:

- non saranno attuabili proposte di realizzazione di cappotto termico se il maggiore spessore determinerà una riduzione della larghezza della strada comunale (o assoggettata a uso pubblico), quando essa risulta priva di marciapiede, al di sotto dei 3,50 m;
- non saranno attuabili proposte di realizzazione di cappotto termico se il maggiore spessore determinerà una riduzione della larghezza del marciapiede inferiore a 1,00 m riferita alla superficie pavimentata (esclusa la larghezza/spessore della cordatura esistente che delimita il marciapiede dalla carreggiata/area di sosta).

Nel caso in cui non fossero verificate le suddette condizioni si potrà prevedere una riduzione dello spessore sul fronte dell'edificio, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in corrispondenza della quota del primo solaio, con uso di materiali e soluzioni tecniche adeguate, tale da garantire il mantenimento delle larghezze minime o comunque di quelle preesistenti, avendo però cura di provvedere alle necessarie opere di mitigazione da realizzarsi in corrispondenza dei punti in cui tale riduzione si verifica.

Le suddette verifiche e dimensionamenti dovranno essere contenute in apposito elaborato progettuale.

L'occupazione di suolo pubblico sarà ritenuta automaticamente concessa con la presentazione e l'avvenuto perfezionamento del pertinente titolo abilitativo edilizio, ferma restando la verifica della sussistenza dei criteri di cui sopra attestanti il mantenimento dei minimi garantiti per la viabilità veicolare e pedonale, verificate anche le eventuali interferenze con i pubblici servizi e/o opere pubbliche in previsione.

Modalità operative per la presentazione del titolo abilitativo

Per permettere la corretta istruttoria della pratica finalizzata alla realizzazione del cappotto termico comportante l'occupazione permanente del suolo pubblico, il titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà contenere, oltre agli elaborati obbligatori previsti dalla normativa vigente in materia, l'ulteriore seguente documentazione:

1. una relazione che indichi le motivazioni tecniche legate all'impossibilità di realizzare una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l'area gravata da uso pubblico;
2. uno elaborato architettonico, a firma di professionista abilitato, che indichi nella pianta del piano terra il corretto ingombro definitivo del cappotto termico in progetto rispetto allo spazio pubblico prospiciente. Tale elaborato dovrà essere corredato di tutte le quotature necessarie a dimostrare l'effettivo rispetto delle dimensioni minime indicate nei Criteri di cui sopra, per la garanzia dell'accessibilità e della percorribilità dei marciapiedi e delle strade interessate dalla realizzazione del cappotto termico.

L'elaborato architettonico dovrà essere ricavato da rilievo sul campo che rappresenti l'edificio, l'ingombro del cappotto termico ed un adeguato contesto al contorno.

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

Ad avvenuta ultimazione dell'intervento, unitamente alla comunicazione di fine lavori, dovrà essere prodotto un idoneo rilievo fotografico delle opere realizzate volto a documentare, tra l'altro, lo spessore del cappotto termico installato.

Criteri per l'applicabilità dell'Autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di 'cappotto termico' su edifici soggetti a vincoli di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Per quanto riguarda la necessità o meno dell'Autorizzazione paesaggistica per l'isolamento a cappotto su immobili ricadente in area vincolata ai sensi della Parte III (Beni paesaggistici) del D.lgs. n.42/2004, occorre inizialmente fare riferimento al D.P.R. 13/02/2017, n. 31, secondo il quale gli interventi di coibentazione mediante cappotto esterno volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici risultano esclusi dall'obbligo di ottenere l'Autorizzazione paesaggistica (Allegato A) nel caso in cui:

- non comportino la realizzazione di elementi emergenti dalla sagoma;

- non producano variazioni delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche dei materiali e delle rifiniture esistenti.

Nella successiva Circolare Min. Beni e Att. Culturali 21/07/2017, n. 42, il MIBACT ha specificato che “affinché possa essere applicata l'esenzione dall'obbligo di acquisire la preventiva Autorizzazione paesaggistica di cui ai punti dell'Allegato A, detti interventi debbono riguardare edifici la cui data di costruzione sia successiva al 31/12/1945”.

La stessa Circolare ha chiarito che ai fini dell'esclusione dell'obbligo di autorizzazione è inoltre necessario il più generale requisito della lieve entità e del carattere minore, privo di rilevanza paesaggistica, degli interventi, precisando che “gli interventi di coibentazione di cui al punto A2 o A3 nel caso di edilizia storico-architettonico o storico- testimoniale certamente non possono ritenersi non comportanti modifiche alle caratteristiche architettoniche e morfotipologiche e ai materiali di rifinitura o rivestimento”.

Al riguardo, si segnala che con la Nota del 24/12/2020 il MIBACT ha evidenziato che gli interventi di isolamento termico che interessano l'involucro dell'edificio “possono comportare incrementi di spessore anche significativi in funzione dello specifico materiale e/o della soluzione tecnica prescelta e del grado di efficientamento termico atteso dall'intervento”; escludendo pertanto che tali interventi possano ritenersi sempre eseguibili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.

Nella citata Nota il MIBACT ha inoltre specificato che l'esenzione non può comunque essere applicata per gli interventi sugli edifici di edilizia storica (convenzionalmente identificati dalla Circ. Min. Beni e Att. Culturali 21/07/2017, n. 42 come quelli realizzati prima del 1945), per i quali sarà comunque necessario procedere tramite Autorizzazione semplificata.

Ne consegue che la sola tipologia di immobili per la quale il rivestimento a cappotto può essere ricompresa tra gli interventi dell'Allegato A del DPR 31/2017 (interventi esclusi dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica) è quella riferita agli immobili ascrivibili all'edilizia contemporanea, realizzati dopo il 1945, sempreché l'intervento di realizzazione del cappotto termico non modifichi l'aspetto esteriore in termini di finiture.

Pertanto, al fine di assicurare che le opere siano compatibili con le finalità di tutela dell'interesse paesaggistico espresse dal quadro normativo in vigore, sono da sottoporre all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica semplificata gli interventi di realizzazione di cappotti termici esterni che, in sintesi:

- riguardano immobili realizzati fino al 31.12.1945, indipendentemente dalla classificazione urbanistica attribuita dallo strumento di pianificazione urbanistica generale (Piano Strutturale Comunale) entro cui sono collocati, qualora i medesimi siano posti in area di interesse paesaggistico;
- riguardano immobili realizzati dopo il 1945, se l'intervento modifica l'aspetto esteriore esistente in termini di materiali, colorazioni, finiture, apparato decorativo;
- riguardano immobili realizzati in ogni periodo storico, se presentano significative decorazioni di facciata tinteggiate, cornici, modanature, riquadrature, ordinanze architettoniche, stucchi o paraste caratterizzanti l'epoca di costruzione dell'edificio e che ancora oggi ne identifichino le sue peculiarità stilistiche.

Sono invece da considerarsi escluse dall'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica semplificata gli interventi di realizzazione di cappotti termici esterni che, in sintesi, riguardano immobili

realizzati dopo il 1945, se le opere non modificano l'aspetto esteriore in termini di materiali, finiture e apparato decorativo, per le quali il professionista assevera il rispetto dei criteri di cui al Punto A2 del D.P.R. 31/2017.

Resta fermo che per gli edifici tutelati ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (beni culturali), deve essere sempre acquisita l'autorizzazione di cui all'art. 21 del medesimo Decreto Legislativo.