

Articolo 90/BIS

Cappotti esterni su suolo pubblico finalizzati al miglioramento dell'efficienza e della prestazione energetica

PREMESSE:

Per "*cappotto termico*" si intende il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi orizzontali o inclinati, necessario per ottenere una riduzione dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs 19.08.2005, n. 192 e ss.mm.ii..

Al fine di regolamentare la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico ed in particolare del cosiddetto "*cappotto termico*", si stabiliscono le prescrizioni di cui al presente articolo.

PRESCRIZIONI:

La realizzazione del "*cappotto termico*" su suolo pubblico è ammessa sugli edifici del territorio comunale con i limiti e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi punti e zone urbanistiche omogenee:

Zona A – Centro storico dotato di Piano Particolareggiato

Nell'ambito del Piano Particolareggiato non è consentita la realizzazione del "*cappotto esterno*" per tutti quei fabbricati, la cui facciata possieda elementi architettonici o decorativi (lesene, modanature, cornici, fasce marcapiano, cornicioni in conci di pietra con modanature semplici o multiple, etc.).

Negli altri casi la concessione del suolo pubblico per la realizzazione del "*cappotto esterno*" degli edifici è ammessa nei seguenti casi:

- per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza superiore a 100,5 cm., il cappotto è concesso per uno spessore massimo di 10,5 cm. complessivo (cappotto + intonaco). In ogni caso la larghezza del marciapiede dopo l'intervento non potrà risultare inferiore a cm. 90 (così come previsto dall'art. 5, punto 1. del vigente P.E.B.A.);
- per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza uguale o inferiore a 100 cm., lo spessore massimo concesso è pari a 4,5 cm. complessivo (cappotto + intonaco). In ogni caso la larghezza del marciapiede dopo l'intervento non potrà risultare inferiore a cm. 90 (così come previsto dall'art. 5, punto 1. del vigente P.E.B.A.);
- in assenza di marciapiede non saranno accolte proposte di realizzazione di cappotto termico se l'incremento di spessore determina una riduzione della larghezza della strada comunale al di sotto dei 3,50 metri e, comunque, lo spessore finale del cappotto termico (comprensivo dello strato di finitura di intonaco) non potrà eccedere i 4,5 cm.

Zone B – Completamento

Nelle zone B, la concessione del suolo pubblico per la realizzazione dell'isolamento dell'involucro esterno degli edifici è ammessa nei seguenti casi:

- per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza superiore a 100,5 cm., il cappotto è concesso per uno spessore massimo di 10,5 cm. complessivo (cappotto + intonaco). In ogni caso la larghezza del marciapiede dopo l'intervento non potrà risultare inferiore a cm. 90 (così come previsto dall'art. 5, punto 1. del vigente P.E.B.A.);
- per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza uguale o inferiore a 100 cm., lo spessore massimo concesso è pari a 4,5 cm. complessivo (cappotto + intonaco). In ogni caso la larghezza del marciapiede dopo l'intervento non potrà risultare inferiore a cm. 90 (così come previsto dall'art. 5, punto 1. del vigente P.E.B.A.);

- in assenza di marciapiede non saranno accolte proposte di realizzazione di cappotto termico se l'incremento di spessore determina una riduzione della larghezza della strada comunale al di sotto dei 4,00 metri. In ogni caso lo spessore massimo consentito è di 4,5 cm. (cappotto + intonaco).

Nelle zone B il cappotto è comunque concesso, senza limiti di spessore, nei casi previsti dall'articolo 66 - "Balconi, aggetti e sporgenze" - del vigente Regolamento Edilizio.

Zone C – Espansione

Nelle zone C la realizzazione dell'isolamento dell'involucro esterno degli edifici è sempre ammessa.

NORME COMUNI A TUTTE LE ZONE

Indistintamente dalle zone urbanistiche omogenee deve **sempre essere dimostrata graficamente e in scala adeguata**, la transitabilità dei marciapiedi o della strada a seguito dell'intervento (presentazione di elaborato grafico stato di fatto e stato in progetto).

Gli interventi proposti incontreranno un limite qualora l'applicazione del cappotto sia suscettibile di rendere difficoltoso il passaggio dei pedoni, ivi compresi le persone con disabilità (larghezza utile minima di passaggio del marciapiede 90 cm., al netto di arredi e ostacoli di qualsiasi natura), non rispettando le prescrizioni tecniche di cui al vigente PEBA (Piano Eliminazione Barriere Architettoniche) approvato con deliberazione C.C. n. 39/2021.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 73/2020 e ss.mm.ii., in tutte le zone urbanistiche, entro i limiti del maggior spessore determinato dalla realizzazione del cappotto termico, è possibile derogare alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici previste dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio.

Negli immobili realizzati a filo strada, qualunque intervento di ispessimento delle superfici opache dei fabbricati finalizzato al rispetto della normativa nazionale in ambito di risparmio energetico o comunque di miglioramento delle prestazioni energetiche della parete, rappresenta una occupazione di suolo pubblico.

Nella fattispecie in argomento la concessione del suolo pubblico avverrà senza rilascio di specifico titolo autorizzativo e a titolo gratuito; pertanto, anche al fine di incentivare le tecniche di edilizia sostenibile, l'occupazione di suolo pubblico assume una rilevanza limitata in relazione allo spazio di soprassuolo occupato dal "*cappotto termico*".

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.

Il titolare del godimento del beneficio derivante dal titolo gratuito circa l'occupazione del suolo pubblico, acconsente implicitamente all'utilizzo della facciata da parte dell'Amministrazione comunale per l'apposizione di eventuale segnaletica, cartellonistica, illuminazione pubblica, ecc.

Nei casi di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio dovrà allinearsi al confine originario anche se l'intervento avviene dopo che, per un certo periodo, si è utilizzata una porzione di area pubblica in applicazione del presente articolo nell'ambito di lavori di realizzazione di cappotti termici.