

ALLEGATO A

Criteri 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 preveda l'occupazione di suolo pubblico sono assentibili a condizione che risultino verificati i seguenti requisiti:

1. il cappotto termico deve essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio. Eventuali realizzazioni parziali, o aggettanti, opportunamente motivate, dovranno ottenere il parere favorevole della Commissione edilizia;
2. lo spessore massimo consentito è di cm 15 comprensivo di intonaci e finiture;
3. l'intervento non deve pregiudicare la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e deve altresì dimostrare e garantire l'accessibilità e la percorribilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi.

Nello specifico, l'intervento l'applicazione del cappotto 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.

Pertanto:

- non saranno accolte proposte di realizzazione di cappotto termico se il maggiore spessore determina 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 accolte proposte di realizzazione di cappotto termico se il maggiore spessore determina una riduzione della larghezza inferiore a 1,50 m riferita alla superficie pavimentata (esclusa la larghezza/spessore della cordonatura esistente che delimita il marciapiede dalla carreggiata/area di sosta).

Le suddette verifiche e dimensionamenti dovranno essere contenute in apposita tavola progettuale.

L'occupazione di suolo pubblico verrà automaticamente concessa contestualmente al rilascio di Permesso di Costruire o deposito di SCIA/CILA previa verifica dei criteri di cui sopra, del parere favorevole della Polizia Municipale attestante il mantenimento dei minimi garantiti per la viabilità veicolare e pedonale e del parere favorevole del Settore Tecnico attestante la fattibilità del capotto termico rispetto ad eventuali interferenze con i pubblici servizi e/o opere pubbliche in previsione.

Modalità operative per il rilascio

Per la corretta istruttoria della pratica finalizzata all'autorizzazione dell'occupazione permanente del suolo pubblico, l'istanza edilizia dovrà contenere, oltre agli elaborati obbligatori previsti, la seguente documentazione integrativa:

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 schema grafico che indichi nella pianta del piano terra il corretto ingombro definitivo del cappotto in progetto rispetto allo spazio pubblico prospiciente. Tale schema deve essere corredato da 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.

Lo schema grafico dovrà essere ricavato da rilievo sul campo che rappresenti l'edificio, l'ingombro del cappotto ed un adeguato contesto.

Sulla base di questo schema grafico quotato dovrà essere indicata la superficie complessiva di suolo pubblico per la quale si richiede l'autorizzazione all'occupazione permanente.

Lo schema grafico di cui al punto 2 può essere documentato, in alternativa, all'interno degli elaborati progettuali facenti parte della pratica edilizia, purché opportunamente evidenziato e richiamato nella Relazione illustrativa di cui al punto 1.

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.

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 del D.lgs. 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, morfologiche 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-architettonica o storico-testimoniale certamente non possono ritenersi 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, in risposta ad un quesito della Regione Lazio sulla necessità di Autorizzazione paesaggistica per intervento di coibentazione termica mediante cappotto, 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, morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.

Nella 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 del vincolo 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 zona normativa di Piano regolatore entro cui sono collocati;
- 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 ogni periodo storico, se presentano significative decorazioni di facciata tinte, 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 al 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.

Con riferimento al DPR 31/2017, l'esenzione dall'Autorizzazione del presente punto si applica solo su immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo ex-lege Galasso (art. 142 del Codice) o a vincolo di Bellezza panoramica (lettera d) dell'articolo 136 del Codice. Non si applica invece per gli immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo ai sensi del Codice di cui all'articolo 136, comma 1 lettere a), b) e c), limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale - ivi compresa l'edilizia rurale - isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici".

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.

Realizzazione di cappotto termico su edifici posti in Zona A* del PRGC.

Gli interventi di coibentazione degli edifici mediante realizzazione di cappotto termico sulle pareti esterne, ivi compresi quelli emergenti sulle falde di copertura che comportano una modifica della quota del tetto, sono soggetti all'ottenimento del Parere Vincolante ai sensi dell'art. 49 della L.r. 56/77 e s.m.i.