



Comune di Porto Torres
Provincia di Sassari

**NORMA TRANSITORIA AL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CANONE PATRIMONIALE DI
OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E DI ESPOSIZIONE PUBBLICITARIA APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 26.03.2021**

**CRITERI GENERALI PER LA DISCIPLINA E L'AUTORIZZAZIONE DELL'OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO
PER L'ISOLAMENTO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI (CAPPOTTI TERMICI)**

Nelle facciate allineate al confine del lotto su pubblica via qualunque intervento di ispessimento delle murature finalizzato al rispetto della normativa nazionale in ambito di risparmio energetico o comunque al miglioramento delle prestazioni energetiche della parete, rappresenta una occupazione di suolo pubblico.

Il presente documento vuole definire le modalità di concessione di tale spazio a titolo gratuito, senza rilascio di specifico titolo autorizzativo.

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 della concessione del suolo pubblico, in sede di rilascio della concessione, implicitamente acconsente all'utilizzo della facciata per l'apposizione di segnaletica, cartellonistica e/o illuminazione pubblica da parte dell'amministrazione comunale.

Nei casi di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio deve 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 regolamento nell'ambito di lavori di realizzazione di cappotti termici.

Inoltre, in genere:

- deve essere sempre dimostrata e garantita, indistintamente dalle zone urbanistiche omogenee, l'accessibilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi. A tale proposito, l'intervento incontrerà un limite qualora l'applicazione del cappotto sia suscettibile di rendere difficoltoso il passaggio dei pedoni ivi compresi le persone con disabilità, non rispettando le prescrizioni tecniche di cui agli artt. 3-11 del D.P.R. 24/07/1996, n. 503;

- l'intervento deve essere compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Il presente documento non concede in alcuna situazione deroghe alle NTA del PPCS del Comune di Porto Torres, al Regolamento Edilizio e alle NTA del PRG vigente del Comune di Porto Torres, ai vari vincoli dati dalle NTA del PPR, ai vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 e a tutte le altre normative ministeriali vigenti in materia.

Nel seguito si presentano indicazioni distinte per il Centro Matrice e per il resto della zona A oltre alle altre zone urbanistiche omogenee

Zone A (Centro Matrice):

nel centro matrice la concessione del suolo pubblico per la realizzazione dell'isolamento dell'involucro degli edifici (cappotti termici) presuppone una procedura autorizzativa, in conseguenza del necessario parere del competente Ufficio Tutela del Paesaggio. In ogni caso a seguito di parere favorevole, lo spessore finale del cappotto termico (comprensivo dello strato di finitura di intonaco) non potrà eccedere i 4,5 cm dal filo delle facciate degli edifici contigui.

Zone A (Fuori Centro Matrice) e Zone B e C:

nelle zone esterne al centro matrice, la concessione del suolo pubblico per la realizzazione dell'isolamento dell'involucro degli edifici (cappotti termici) viene autorizzata nei casi in cui:

- per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza superiore a 100 cm il cappotto è concesso in spessore massimo di 10,5 cm
- per edifici in affaccio a marciapiedi di larghezza uguale o inferiore a 100 cm, lo spessore massimo concesso è pari a 4,5 cm
- 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 (o assoggettata a uso pubblico) al di sotto dei 3,50 m. in ogni caso lo spessore massimo consentito è di 4,5 cm;
- Il cappotto è comunque concesso, senza limiti di spessore, secondo quanto previsto dall'articolo 65 del Regolamento edilizio *–balconi aggetti e sporgenze-*.

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.

RIFERIMENTI NORMATIVI A CHIARIMENTO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Il nuovo regime di deroga alle distanze legali per cappotti termici apportata dal D.Lgs. 73/2020

E' stato abrogato il comma 6 relativo alle nuove costruzioni, mentre il comma 7 è stato completamente sostituito come segue:

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 e' 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, e' 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.

ALLEGATO A DPR 31/17 (di cui all'[art. 2, comma 1](#))

INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso;

A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; **interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma**, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, [art. 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 tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici;

(esempio pratico: se si procede alla rimozione dell'intonaco esistente per uno spessore pari a quello del cappotto che si intende applicare, si potrà procedere senza autorizzazione paesaggistica come previsto dal soprarichiamato ALLEGATO A DPR 31/17 (di cui all'art. 2, comma 1))

Si veda inoltre:

Disposizioni integrative alla Circolare n. 42 del 21 luglio 2017, applicativa del D.P.R. n.31 del 2017. Linee di indirizzo "interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica" di cui alla voce A2 dell'allegato A, da effettuarsi su edifici sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, parte III in applicazione della Legge n.77 del 17 luglio 2020, art. 119

Nel documento si sottolinea che:

gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi a condizione «che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici» come stabilito dall'art.149 del d.lgs. 42/2004, le specifiche caratteristiche tecnico-costruttive sono definite caso per caso;

è obbligatorio il passaggio presso la Soprintendenza per edifici di edilizia storica così come definiti nella circolare Mibact 42/2017, punto 6, realizzati sino al 1945, anno che costituisce «la soglia cronologica a partire dalla quale può essere individuato il carattere "contemporaneo" del patrimonio architettonico ed edilizio nazionale (anche categorizzabile, secondo una nomenclatura anch'essa diffusa, quale "patrimonio del secondo Novecento"): ciò sulla base della considerazione dell'indubbia cesura, sia sotto il profilo delle tecnologie costruttive che (e, forse, soprattutto) dei linguaggi architettonici, rinvenibile nella produzione edilizia successiva alla data suddetta»;

il termine per esprimere il parere e rilasciare l'autorizzazione semplificata di cui al punto B3 dell'Allegato B del Dpr 31/2017 è di 20 giorni;

la sola fattispecie di immobili per la quale anche il rivestimento a "cappotto" (con un accrescimento apprezzabile dello spessore murario e con modifica significativa delle sue caratteristiche materiche) potrebbe essere ricompresa tra gli interventi indicati alla voce A2 (in esenzione) è quella riferita agli immobili realizzati dopo il 1945, purché non si alteri l'aspetto esteriore anche per le finiture.

REGOLAMENTO EDILIZIO -Adottato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 23.03.1993 così come integrata dalla Deliberazione del Consiglio comunale n. 103 del 23.11.1994 approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio comunale n. 63 del 30.06.1995

ARTICOLO 65 Balconi, aggetti e sporgenze Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo di uso pubblico sono vietati: a) aggetti, sporgenze e balconi rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di m.3,50 vedi nota cartaceo dal piano del marciapiede o sino all'altezza di m. 4,50 dal piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede (tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone). Sono comunque consentiti gli aggetti, sporgenze e balconi prospettanti sul pubblico marciapiede posti all'altezza di m. 2,70 dal suddetto piano, a condizione che i medesimi siano arretrati di cm. 80 dal filo esterno del marciapiede. In ogni caso l'eventuale zoccolatura degli edifici non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico. b) Aggetti, sporgenze e balconi che sporgono oltre il filo esterno del marciapiede. c) Porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure che si aprono dall'interno verso l'esterno al piano terra, ad una altezza inferiore a mt.2,00, salvo deroga del Sindaco per casi particolari previsti da apposite leggi e disposizioni in materia di pubblica sicurezza (apertura di locali pubblici con maniglione antipanico e simili) Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone. d) I balconi che sporgono dal filo esterno del marciapiede o comunque più di mt.1,50. e) Le strutture aggettanti in genere che non rispettino le norme sopra fissate per i balconi.