

**CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI  
ISOLAMENTO TERMICO DELLE SUPERFICI  
OPACHE VERTICALI AGGETTANTI SU SPAZI  
PUBBLICI**

**Allegato “A” al Regolamento Edilizio**

Approvato con Delibera di C.C. n. 204 del 27/07/2021

## **INDICE**

1) OBIETTIVI.....	3
2) AMBITI DI APPLICAZIONE.....	4
3) CRITERI DI APPLICAZIONE.....	5
4) ESCLUSIONI.....	7
5) PROCEDURA AMMINISTRATIVA.....	9

## **1. OBIETTIVI**

Il presente Allegato al Regolamento Edilizio del Comune di Legnano, in linea con le previsioni legislative in tema di prestazione energetica nell'edilizia e di inquinamento ambientale, ha l'obiettivo di incentivare e promuovere interventi edilizi volti a ottimizzare le prestazioni energetiche ed ambientali dell'involucro edilizio e dell'ambiente costruito, a migliorare l'efficienza energetica del sistema edificio-impianti e a incentivare l'utilizzo di materiali bio-compatibili, definiti in funzione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) e di una certificazione energetica tramite l'attribuzione di specifiche classi e di alcuni requisiti minimi stabiliti dal Decreto 26 giugno 2015 cosiddetto "Decreto dei requisiti minimi e Linee guida per la certificazione energetica" e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, intende disciplinare gli interventi edilizi connessi alla realizzazione di isolamento termico delle superfici opache verticali degli edifici in fregio agli spazi pubblici, su più del 25% della "superficie disperdente lorda dello stesso edificio", cioè la superficie che lo delimita esternamente, assicurando il suo corretto inserimento con il contesto urbano (tenuto conto dello stato dei luoghi e della cornice storica), il rispetto del decoro e garantendone l'accessibilità e la sicurezza pubblica.

## **2. AMBITI DI APPLICAZIONE**

Gli ambiti disciplinati dal presente Allegato "A" riguardano le aree di proprietà del demanio comunale, sulle quali fronteggiano gli edifici interessati alla realizzazione di isolamenti termici delle superfici opache verticali, ai soli fini dell'efficientamento energetico e per il superamento di almeno due classi energetiche, nel rispetto della compatibilità estetica ed architettonica, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

### 3. CRITERI DI APPLICAZIONE

Il patrimonio edilizio esistente, può essere interessato dalla realizzazione di isolamenti termici delle superfici opache verticali aggettanti su spazio pubblico, in relazione all'interesse d'incentivazione di tecniche di edilizia sostenibile e qualora non sia possibile utilizzare altre modalità di efficientamento energetico, nel rispetto di quanto sotto riportato:

- lo spessore non dovrà superare mt. 0,16 (comprensivo di intonaci e finiture) e dovrà tenere conto della minimizzazione della discontinuità della cortina edilizia;
- dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici, con particolare attenzione ai marciapiedi, che dovranno mantenere la larghezza esistente, se inferiore a mt. 1,50 (superficie pavimentata con incluso lo spessore della cordatura esistente) o comunque mt. 1,50, se di larghezza esistente superiore;
- l'intervento dovrà essere sempre compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e della sicurezza della circolazione veicolare, ciclabile e pedonale;
- nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione nonché di realizzazione di nuova costruzione a filo strada, per garantire la continuità della cortina (art. 13.6 delle NTA/PGT del Piano delle Regole), il volume ed il filo di costruzione dovranno rispettare quello originario precedente all'intervento relativo alla realizzazione di isolamenti termici delle superfici opache verticali;
- l'occupazione di area pubblica concessa non dovrà in nessun caso configurarsi quale possesso a titolo di usucapione, pertanto, il sedime di detta area rimarrà di proprietà pubblica sino alla sua sdemanializzazione e successiva alienazione;
- la realizzazione di isolamenti termici delle superfici opache verticali aggettanti su spazio pubblico avverrà a titolo oneroso e comporterà l'applicazione del canone unico patrimoniale;
- gli isolamenti termici delle superfici opache verticali dovranno essere realizzati sull'intera facciata dell'edificio (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni da parte della Commissione per il Paesaggio).

Negli edifici soggetti a restauro conservativo e sottoposti a tutela monumentale sarà ammesso intervenire sulla facciata esterna, previo ottenimento dell'autorizzazione della Soprintendenza e del parere positivo della Commissione per il Paesaggio, solo con la posa del termointonaco.

Gli sporti degli isolamenti termici delle superfici opache verticali prospettanti lo spazio pubblico saranno ammessi sull'intera facciata a partire dal secondo piano fuori terra e comunque da una quota di spiccatto del marciapiedi o della strada non inferiore a mt. 2,21.

Nei casi indicati al precedente paragrafo, l'intervento in progetto potrà essere presentato con Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, previo ottenimento dell'eventuale deroga ai parametri edilizi o igienico sanitari, alla quale andrà allegata una relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni preesistenti.

#### 4. ESCLUSIONI

Sono esclusi dall'applicazione della presente disciplina:

- a) Gli edifici che siano sottoposti a vincoli architettonici o storico artistici in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali;
- b) Gli edifici e i complessi edilizi di valore storico, testimoniale e culturale individuati dalla Tav. RA06 del vigente PGT e disciplinati dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e successive modifiche ed integrazioni;
- c) Le cortine edilizie disciplinate dall'art. 13.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e successive modifiche ed integrazioni ed individuate nelle Tavole RP 01 e RP 03;
- d) Le singole porzioni di edificio corrispondenti alle unità immobiliari oggetto di intervento, qualora non corrispondano a porzioni dotate di propria autonomia architettonica nei confronti dell'intero edificio;
- e) Gli immobili siti nelle zone del territorio comunale contigue o in diretto rapporto con ambiti sottoposti a tutela delle bellezze naturali e del patrimonio storico-artistico;
- f) Gli edifici che presentino in facciata apparati decorativi di pregio, come intonaci antichi, modanature, bugnati, mattoni faccia vista, fregi, bassorilievi, affreschi e dipinti e con tessiture murarie particolari e finiture esterne antiche come intonaci originali, pitture o stucchi pregiati, che dovranno essere conservati e restaurati;
- g) Gli edifici prospettanti su strade comunali prive di marciapiedi, che per proprie caratteristiche geometriche non garantiscano un livello di sicurezza e fluidità della circolazione veicolare e un'adeguata zona per la circolazione delle persone con limitata o impedita capacità motoria;
- h) Gli edifici che si affacciano sugli spazi privati gravati da uso pubblico (parcheggi asserviti ad uso pubblico), sulle pubbliche piazze, sulle strade e altri spazi urbani inseriti nell'ambito dei Centri storici, ai sensi dei commi 1 e 4, lettera g), dell'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004 e quelli ricadenti urbanisticamente nella "Zona A", classificati dal vigente PGT ad "Ambiti dei nuclei di antica formazione" (art. 13 NTA/PGT e successive modifiche ed integrazioni) ed individuate nella Tav. RA 05, anche in mancanza di un provvedimento vincolante specifico da parte della Soprintendenza, che le dichiari di interesse storico ed artistico ai sensi degli articoli 12 e 13 del predetto Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- i) Gli edifici siti in Corso Garibaldi ricompresi nell'ambito soggetto a tutela ambientale, ai sensi della L. 1497/1939, art. 1, commi 3 e 4, individuati dalla Tav. DA 02 del Documento di Piano del vigente PGT e successive modifiche ed integrazioni;

j) Gli immobili inseriti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, individuati nella Tav. DP 01 del Documento di Piano del vigente PGT e successive modifiche ed integrazioni;



## 5. PROCEDURA AMMINISTRATIVA

L'intervento, configurandosi di manutenzione straordinaria, è soggetto alla presentazione di titolo edilizio, quale Cila e/o Scia, tramite la piattaforma del Ministero dello Sviluppo Economico "*impresainungiorno.gov*", nella sezione **edilizia, ambiente e altri adempimenti**, obbligatoriamente differita alla sottoscrizione di Concessione onerosa temporanea.

La richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- planimetria catastale in scala non inferiore a 1:1000, con evidenziata l'area oggetto d'intervento, nonché riportante il contesto di riferimento (comprendente una zona circostante di almeno 100 m);
- estratto dello strumento urbanistico generale vigente in scala 1:5000 o 1:2000, con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
- pianta del fabbricato interessato dall'intervento di posa del cappotto termico in scala 1:200, completamente quotata comprendente la superficie del lotto, il calibro stradale, con distanze dalle costruzioni adiacenti e le altezze;
- rappresentazione quotata in pianta dello spazio pubblico interessato dalla realizzazione del cappotto termico in scala 1:100;
- prospetti dello stato di fatto in scala 1:100, con eventuali dettagli in scala maggiore, con indicati i materiali, loro trattamento e colore, completi di riferimento agli edifici circostanti;
- sezioni significative quotate (situazione esistente, in progetto e sovrapposizione degli interventi con colorazione rossa per le costruzioni e gialla per le demolizioni) in scala 1:100;
- documentazione fotografica dello stato di fatto;
- relazione illustrativa con particolare riferimento alla **impossibilità** di una soluzione alternativa, che non interessi lo spazio pubblico (sede stradale o fascia marciapiede) e che attesti le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni preesistenti
- dimostrazione grafica del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sullo spazio pubblico e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alla normativa vigente;
- nulla osta della Soprintendenza, ove richiesto direttamente dal titolare;
- calcoli e relativa dichiarazione di rispondenza per il contenimento dei consumi energetici; relazione di calcolo attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di

contenimento del consumo energetico degli edifici, dovrà essere redatta secondo quanto definito dalla legislazione regionale e nazionale vigente;

- dichiarazione firmata da un tecnico abilitato a rilasciare la Certificazione Energetica, con la quale si attesta la presenza di riduzione percentuale (EPH, Trasmittanza, ecc) superiori ai limiti previsti dalla legislazione in materia di risparmio energetico;
- impegno del titolare al ripristino e alla sistemazione dello spazio pubblico interessato dal cantiere e costituzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata dall'Amministrazione solo ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori, oltre all'impegno del pagamento di eventuali oneri dovuti allo spostamento/modifica delle opere di urbanizzazione a rete (pali luce, corpi illuminanti, cartellonistica...). La constatazione sarà eseguita entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori da parte del Servizio Infrastrutture e Verde Pubblico; in caso di inadempienza, si procederà d'ufficio a spese dell'interessato;

I lavori dovranno essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

La proposta progettuale, completa della suddetta documentazione, verrà trasmessa dal Servizio Edilizia Privata al Settore OO.PP, Servizio Infrastrutture e Verde Pubblico e al Settore per la Sicurezza e la Mobilità, Servizio Mobilità e Trasporti per l'acquisizione dei rispettivi pareri di competenza.

Il progetto dovrà essere sottoposto preliminarmente anche alla valutazione di impatto paesistico da parte della Commissione Paesaggio, che si esprimerà sotto il profilo dell'inserimento progettuale nel contesto urbano.

In caso di parere negativo il Servizio Edilizia Privata procederà a comunicare al richiedente l'inefficacia del titolo (per la CILA o la SCIA) oppure diniego (per il PDC) e ad archiviare la pratica.

In caso di pareri favorevoli dei competenti servizi e della Commissione Paesaggio, la pratica verrà trasmessa al Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio, per la stipulazione di una concessione onerosa temporanea e provvisoria, nelle more del

perfezionamento della procedura di alienazione della porzione di area interessata dalla realizzazione dell'isolamento termico delle superfici opache verticali.

Il Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio definirà l'importo del canone unico (calcolato per l'intero periodo di occupazione del suolo pubblico) e il valore venale dell'area.

Al richiedente verranno comunicati oltre all'importo del canone unico, lo schema di concessione temporanea, il prezzo di vendita e lo schema di concessione. Il richiedente dovrà successivamente trasmettere l'accettazione del prezzo di vendita e l'impegno all'acquisto del terreno con l'obbligo a stipulare l'atto di acquisto, previo frazionamento catastale della porzione di area a cura e spese del richiedente, così come l'atto di acquisizione.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti (frazionamento e acquisizione area) dovranno essere richiesti anche i depositi cauzionali, da restituirsi a fine rapporto.

La pratica edilizia, per l'esecuzione dell'opera, acquisirà l'efficacia solo dopo la sottoscrizione della sopra richiamata concessione temporanea, che dovrà essere trasmessa in copia al Servizio Edilizia Privata per la conclusione del procedimento edilizio.

La procedura avrà durata massima di 120 giorni.

La durata della concessione temporanea è di tre anni, rinnovabile sino all'avvenuto perfezionamento dell'alienazione, che dovrà avvenire entro un massimo di sei anni, decorsi i quali si procederà all'escussione delle suddette cauzioni.

Riguardo la definizione del canone unico si fa espresso riferimento al Regolamento comunale vigente al momento della richiesta di realizzazione dell'isolamento termico delle superfici opache verticali su suolo pubblico.

Ai fini dell'alienazione della porzione di area demaniale, il Servizio competente dovrà procedere alla sua sdemanializzazione, con contestuale inserimento dell'area frazionata e l'inserimento nell'inventario tra il Patrimonio disponibile provvedendo ad adottare i necessari atti amministrativi.

Solo successivamente potrà essere stipulato l'atto notarile per l'alienazione dell'area comunale.