



CITTÀ DI CHIVASSO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

AA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 73 DEL 11/11/2022

**OGGETTO:MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R. 19/99 E S.M.I. IN MATERIA DI INSTALLAZIONE CAPPOTTI TERMICI IN FACCIATA**

L'anno **duemilaventidue** addì **undici** del mese di **Novembre**. alle ore **20:15** nella sala delle adunanze consiliari, convocato per decisione del presidente con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

	Cognome e Nome	P	A		Cognome Nome	P	A
1	CASTELLO CLAUDIO	X		10	MORETTI CLAUDIO	X	
2	PERFETTO ALFONSO	X		11	GASPARRI CHIARA	X	
3	SCINICA GIOVANNI PASQUALE	X		12	MARTA CLARA	X	
4	PEROGLIO CRISTINA	X		13	TAPPERO EMANUELA	X	
5	BARENGO DOMENICO	X		14	DORIA MATTEO	X	
6	MAZZER STEFANO	X		15	PRESTIA BRUNO	X	
7	VARETTO CRISTINA	X		16	FALBO ENZO	X	
8	VEGGIAN TIZIANO	X		17	BUO CLAUDIA	X	
9	PASTERIS ADRIANO	X					

Assistono alla seduta gli Assessori CENTIN PASQUALE, CASALINO CHIARA, DEBERNARDI FABRIZIO, SIRAGUSA TIZIANA, VITALE GIANLUCA

Assume la presidenza Il Presidente del consiglio Alfonso Perfetto

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dr.ssa Giuseppina De Biase

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza, essendo presenti n. 17 Consiglieri su n. 17 assegnati, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento sopra indicato.

## L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA E URBANISTICA

### Premesso che:

- la L.R. 08 Luglio 1999 n. 19 e le sue successive modifiche ed integrazioni, stabilisce i criteri generali e gli indirizzi per la redazione del regolamento edilizio tipo e sono stati altresì individuati i contenuti e stabilite le relative procedure di approvazione, in particolare le prescrizioni di cui all'articolo 3;
- la deliberazione di Consiglio Regionale n. 548-9691 del 27 Luglio 1999, ha approvato il testo del regolamento edilizio tipo;
- la deliberazione di Consiglio Regionale n. 247-45856 del 28 novembre 2017, ha approvato il nuovo testo del regolamento edilizio tipo "Recepimento dell'Intesa tra Governo, Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi del comma 1-sexies dell'articolo 4 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 10 luglio 2018, è stato approvato ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 della L.R. 08 Luglio 1999 n. 19 e s.m.i., il vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- la deliberazione di cui al punto precedente è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 35/2018 del 30/08/2018, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 della L.R. n. 19/99 e s.m.i.

### Visto che:

- l'art. 119 del D.L. 34/2020, convertito in Legge 77/2020, ha introdotto e disciplinato l'agevolazione fiscale detta "superbonus 110%" per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici;
- lo Sportello Unico Edilizia è impegnato nell'istruttoria di molteplici pratiche edilizie che riguardano l'efficientamento energetico degli edifici esistenti anche mediante la realizzazione dell'isolamento dell'involucro con il cd. "cappotto termico";
- il Regolamento Edilizio vigente disciplina gli elementi aggettanti delle facciate, senza un riferimento particolare ai cappotti termici;

**Visto** l'attuale art. 107 del Regolamento suindicato "Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali";

**Atteso** che sono state evidenziate delle difficoltà applicative della normativa in discorso relativamente alla realizzazione dei cappotti termici ricadenti su sedime pubblico o sedime privato ad uso pubblico;

**Ritenuto** necessario incentivare e disciplinare la realizzazione nel territorio comunale degli interventi di efficientamento energetico ed in particolare del cappotto termico, e che occorre dettare delle specifiche prescrizioni in attuazione della normativa nazionale in materia;

**Ritenuto** di integrare il sopracitato articolo con l'aggiunta del comma 7, di seguito riportato:

7. *La realizzazione del "cappotto termico" (inteso quale maggior spessore delle murature esterne e dei solai superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo) è ammessa su tutti gli edifici del territorio comunale, salvo vincoli specifici dettati dalla normativa vigente, con i limiti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- a) il cappotto termico deve essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio, raccordando adeguatamente i nuovi spessori con gli edifici adiacenti, fatte salve motivate esigenze di natura tecnica o tipologica dell'edificio stesso previa valutazione da parte dell'ufficio tecnico;*
- b) lo spessore massimo consentito è pari a 20 cm comprensivo di intonaci e finiture;*
- c) la realizzazione del cappotto non è ammessa sulle facciate che presentano affreschi, fregi ed altri elementi decorativi di pregio;*

- d) *il cappotto termico aggettante o occupante il sedime privato di altra proprietà è consentito nel caso in cui sia prodotta scrittura privata di accordo tra le parti con impegno alla trascrizione nei registri immobiliari entro il primo atto utile di trasferimento di diritti reali;*
- e) *Il cappotto termico non deve occupare il suolo pubblico o ad uso pubblico né arrecare pregiudizio alla fruibilità degli spazi pubblici con particolare riferimento al transito pedonale e veicolare;*
- f) *In corrispondenza del sedime pubblico o sedime privato ad uso pubblico è ammessa la realizzazione del cappotto termico a partire da 50 cm sottostanti alla linea d'intradosso del primo solaio fuori terra, purché l'oggetto del cappotto sia ad un'altezza maggiore di 4,50m dal piano medio del sedime stradale (qualora sprovvisto di marciapiede) o ad un'altezza maggiore di 2,50m dal piano medio del marciapiede. Gli oggetti del cappotto termico devono essere raccordati alla parete esistente con adeguata cornice volta a mitigare il dislivello tra le superfici. Nel tratto verticale sottostante il cappotto fino al piano medio del marciapiede o del suolo è consentito esclusivamente il cappotto contenuto entro lo spessore della zoccolatura esistente e comunque con uno spessore massimo di 3 cm;*
- g) *Nei fabbricati in linea lungo la via pubblica il cappotto termico in progetto dovrà rispettare, ove possibile, la geometria (altezze/sporgenze) dei cappotti già realizzati;*
- h) *Nel caso di demolizione e/o ricostruzione del fabbricato successiva alla realizzazione del cappotto, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario antecedente all'intervento poiché la realizzazione del cappotto termico aggettante su spazio pubblico non potrà in nessun caso dare luogo ad acquisizione dell'area pubblica corrispondente alla proiezione a terra dello spessore del cappotto, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;*
- i) *Non sono ammesse deroghe ai requisiti igienico sanitari ed ai rapporti aero-illuminanti contenuti nel Decreto ministeriale 5 luglio 1975, fatto salvo quanto previsto dal Decreto interministeriale 26 giugno 2015.*

**Acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 dal responsabile del servizio competente;

**Dato atto** che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**Dato atto** che la presente proposta è stata esaminata e discussa in seno alla Commissione uso e assetto del territorio e ambiente nella seduta del 28.10.2022;

Tutto ciò premesso e considerato,

## **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

**1. Di approvare**, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 della L.R. 08 Luglio 1999 n. 19 e s.m.i., la modifica all'art. 107 del Regolamento Edilizio Comunale che dovrà essere integrato con l'aggiunta del comma 7 di seguito riportato:

*7. La realizzazione del "cappotto termico" (inteso quale maggior spessore delle murature esterne e dei solai superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo) è ammessa su tutti gli edifici del territorio comunale, salvo vincoli specifici dettati dalla normativa vigente, con i limiti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- a) *il cappotto termico deve essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio, raccordando adeguatamente i nuovi spessori con gli edifici adiacenti, fatte salve motivate esigenze di natura tecnica o tipologica dell'edificio stesso previa valutazione da parte dell'ufficio tecnico;*
- b) *lo spessore massimo consentito è pari a 20 cm comprensivo di intonaci e finiture;*
- c) *la realizzazione del cappotto non è ammessa sulle facciate che presentano affreschi, fregi ed altri elementi decorativi di pregio;*
- d) *il cappotto termico aggettante o occupante il sedime privato di altra proprietà è consentito nel caso in cui sia prodotta scrittura privata di accordo tra le parti con impegno alla trascrizione nei registri immobiliari entro il primo atto utile di trasferimento di diritti reali;*
- e) *Il cappotto termico non deve occupare il suolo pubblico o ad uso pubblico né arrecare pregiudizio alla fruibilità degli spazi pubblici con particolare riferimento al transito pedonale e veicolare;*
- f) *In corrispondenza del sedime pubblico o sedime privato ad uso pubblico è ammessa la realizzazione del cappotto termico a partire da 50 cm sottostanti alla linea d'intradosso del primo solaio fuori terra, purché l'oggetto del cappotto sia ad un'altezza maggiore di 4,50m dal piano medio del sedime stradale (qualora sprovvisto di*

*marciapiede) o ad un'altezza maggiore di 2,50m dal piano medio del marciapiede. Gli oggetti del cappotto termico devono essere raccordati alla parete esistente con adeguata cornice volta a mitigare il dislivello tra le superfici. Nel tratto verticale sottostante il cappotto fino al piano medio del marciapiede o del suolo è consentito esclusivamente il cappotto contenuto entro lo spessore della zoccolatura esistente e comunque con uno spessore massimo di 3 cm;*

- g) Nei fabbricati in linea lungo la via pubblica il cappotto termico in progetto dovrà rispettare, ove possibile, la geometria (altezza/sporgenza) dei cappotti già realizzati;*
- h) Nel caso di demolizione e/o ricostruzione del fabbricato successiva alla realizzazione del cappotto, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario antecedente all'intervento poiché la realizzazione del cappotto termico aggettante su spazio pubblico non potrà in nessun caso dare luogo ad acquisizione dell'area pubblica corrispondente alla proiezione a terra dello spessore del cappotto, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;*
- i) Non sono ammesse deroghe ai requisiti igienico sanitari ed ai rapporti aero-illuminanti contenuti nel Decreto ministeriale 5 luglio 1975, fatto salvo quanto previsto dal Decreto interministeriale 26 giugno 2015.*

- 2. Di approvare** il nuovo testo coordinato con le modifiche del Regolamento Edilizio comunale, allegato integralmente al presente atto, di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 3. Di dare atto** che il regolamento edilizio, così come modificato, è conforme al testo tipo regionale di cui alla D.C.R. n. 247-45856 del 28 Novembre 2017;
- 4. Di demandare** allo Sportello Unico Edilizia la redazione del testo modificato del nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- 5. Di dare atto** che la presente, una volta divenuta esecutiva, assumerà efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 della L.R. n. 19/99 e s.m.i.;
- 6. Di dare atto** che il Regolamento Edilizio Comunale aggiornato con le modifiche, unitamente alla presente, verrà trasmesso, ai sensi del terzo comma dell'articolo 3 della L.R. n. 19/99 e s.m.i., alla Giunta Regionale Assessorato Urbanistica per le proprie competenze in merito;
- 7. Di dichiarare**, stante l'urgenza di provvedere in merito, l'immediata eseguibilità, ai sensi del quarto comma dell'articolo 134 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

\* \* \*

Udito l'intervento dell'assessore Centin,

Uditi gli interventi dei consiglieri, come da registrazione agli atti,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

Visto lo Statuto Comunale;

Con 14 voti favorevoli e 3 astenuti (Marta, Tappero, Doria),

### **DELIBERA**

- di approvare la proposta di deliberazione come sopra trascritta;
- di dare atto che la presente deliberazione è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente.

Successivamente, per i motivi sopra esposti, con separata votazione,

con 14 voti favorevoli e 3 astenuti (Marta, Tappero, Doria), dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

Alfonso Perfetto  
Firmato digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr.ssa Giuseppina De Biase  
Firmato digitalmente