



CITTA' DI TORINO

**DIVISIONE PATRIMONIO, PARTECIPATE, FACILITY E SPORT
AREA PATRIMONIO**

ATTO N. DEL 816

Torino, 07/09/2021

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Convocata la Giunta, presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO, sono presenti, oltre la Vicesindaca Sonia SCHELLINO, gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO

Marco Alessandro GIUSTA

Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON Alberto UNIA

Sergio ROLANDO

Assenti, per giustificati motivi, gli Assessori:

Roberto FINARDI - Antonino IARIA - Marco PIRONTI - Alberto SACCO

Con l'assistenza del Vicesegretario Generale Giuseppe FERRARI.

OGGETTO: REALIZZAZIONE, SU FRONTE ESTERNO DI EDIFICI PRIVATI, DI RIVESTIMENTI "A CAPPOTTO" EMERGENTI DALLA SAGOMA E AGGETTANTI SU AREE COMUNALI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE AUTORIZZAZIONE GRATUITA'.

Il tema della riduzione degli sprechi energetici e della riqualificazione edilizia è sentito come prioritario in Italia, come nel resto dell'UE, anche alla luce degli obiettivi di efficientamento previsti dalle normative europee.

L'esistenza nel nostro Paese, come pure a Torino, di numerosi condomini edificati prima degli anni Ottanta altamente energivori, oggetto di scarsi interventi di manutenzione o ristrutturazione, responsabili di elevati consumi e di un tasso di inquinamento molto alto ha messo in evidenza la necessità di intervenire a livello legislativo per incentivare la riqualificazione e contribuire alla diminuzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO2

Tra gli strumenti più efficaci per migliorare le prestazioni energetiche di un edificio rientra il cosiddetto cappotto termico esterno, o isolamento termico esterno: si tratta di un involucro isolante applicato all'esterno dell'edificio, sulle pareti o sul tetto, che permette di ottimizzare le prestazioni energetiche degli edifici, migliorando il comfort abitativo, garantendo ottima coibentazione termica, riducendo i consumi energetici e, di conseguenza, i consumi ed i costi sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo ed assicurando una rivalutazione dell'immobile nel momento in cui passa da una classe energetica inferiore a una più alta.

Il cappotto termico contribuisce, inoltre, ad elevare il grado d'isolamento acustico dell'abitazione e risolve il problema dei ponti termici, ovvero i punti dell'involucro edilizio in cui si verifica una dispersione del calore o si formano macchie di condensa o muffe.

Il cappotto termico esterno assicura, dunque, diversi benefici: risparmio energetico, riduzione delle emissioni di CO₂ e, non ultimo, taglio dei consumi. Senza contare il miglioramento del comfort climatico, la leva occupazionale per i posti di lavoro generati e la riduzione dell'apporto di materia prima, specialmente di origine fossile.

Il legislatore è pertanto intervenuto con il Decreto Rilancio, D.L. 34/2020 convertito in Legge 77/2020, con il quale è stato introdotto il superbonus 110% (maxi detrazione per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2022) per interventi di efficientamento energetico e antisismici, installazione di impianti fotovoltaici o di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici e realizzazione, appunto, di cappotti termici, rientranti, nel rispetto di talune condizioni, tra gli interventi "trainanti".

Le agevolazioni riconosciute ex lege hanno incontrato il favore dei proprietari (singoli o in condominio) e degli inquilini che, approfittando del superbonus, stanno attivando in misura sempre maggiore gli interventi predetti.

La realizzazione del cappotto termico, peraltro, comporta un incremento dello spessore delle murature esterne dell'edificio, nonché delle aperture/vedute e degli elementi di chiusura eventualmente presenti, determinando talora l'occupazione di porzioni di aree di proprietà comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n°481/2021 del 7 giugno 2021 l'Amministrazione, nell'intento di incentivare gli interventi di efficientamento degli edifici ottenibili tramite l'installazione di tali manufatti, sono state apportate le occorrenti modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio, in particolare per le fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici o di uso pubblico.

Infatti, laddove si tratti di aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile, è intervenuto il "Regolamento per la disciplina del canone patrimoniale di concessione dell'occupazione di spazi ed aree pubbliche e di autorizzazioni relative alla diffusione ed esposizione di messaggi pubblicitari", istituito ai sensi della Legge 27.12.2019 n.160, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 15 febbraio 2021 (Del. 97/2021, mecc. 2020 02630/013) esecutiva dal 2 marzo 2021. L'art. 2 del Regolamento individua il presupposto del Canone Unico, che è l'occupazione finalizzata all'utilizzo diretto di strade, aree e relativi spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al demanio, o al patrimonio indisponibile del Comune ovvero di aree private soggette ad uso pubblico. Il successivo art. 12 esenta dal Canone Unico "le occupazioni esclusivamente finalizzate all'incremento dell'isolamento termico di edifici esistenti, con occupazione non superiore a centimetri 15 su suolo pubblico rispetto al filo di facciata".

Con il presente provvedimento si intendono autorizzare i dirigenti competenti ad applicare il medesimo principio anche per l'occupazione di aree di proprietà comunale appartenenti al patrimonio disponibile, non richiedendo corrispettivi per l'occupazione di tali aree entro i limiti dimensionali già individuati dal Consiglio Comunale per le aree demaniali o patrimoniali indisponibili, secondo i seguenti criteri.

Qualora si tratti di occupazione non superiore a 15 cm (comprensivi di intonaci e finiture), esclusivamente finalizzata alla realizzazione del cappotto termico, si ritiene che la stessa possa

essere concessa per una durata ventennale a titolo gratuito, rinnovabile, mediante concessione – in modo da escludere l'usucapione del terreno comunale occupato – che preveda le seguenti condizioni:

- esclusione dell'accessione del manufatto al sedime di proprietà comunale;
- a carico della proprietà (condominio o singolo proprietario) qualsiasi intervento manutentivo e/o di ricostruzione tanto riferito al manufatto, quanto riferito al sedime di insidenza del medesimo;
- manleva per la Città da qualsiasi responsabilità sia in fase di costruzione sia nel periodo di vita del manufatto, anche per il caso di rovina o danni provocati a persone e cose;
- restituzione del terreno, alla scadenza, libero da ogni struttura e vincolo, con ripristino dello stato dei luoghi a carico del concessionario che sarà tenuto a provvedervi a propria cura e spese;
- non costituire interferenze a sottoservizi, o risoluzione delle stesse a carico del concessionario;
- consegna anticipata dell'area nelle more della formalizzazione contrattuale previa accettazione delle condizioni contrattuali;
- spese e imposte della concessione a totale carico del concessionario.

Si consideri che attualmente il Decreto Rilancio consente non solo l'accesso alla detrazione fiscale pari al 110% da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, ma anche la possibilità di cedere tale detrazione all'impresa che effettua i lavori, ricevendo così uno sconto in fattura pari al 100% delle spese sostenute, ovvero a istituti bancari o intermediari finanziari, ricevendo la liquidità necessaria per i lavori. Sebbene possa risultare, quindi, che la gratuità di cui al presente provvedimento si traduca, nel caso di cessione del credito, in un maggiore margine di guadagno per gli operatori economici anziché in un beneficio per i cittadini proprietari, tuttavia deve rilevarsi che: 1. le procedure per lo sconto in fattura o per l'accettazione della cessione del credito da parte di banche/intermediari finanziari sono gravose e richiedono molto spesso l'intervento di un CAF o professionisti/tecnici abilitati (oltre a comportare il pagamento di interessi in caso di "prestito ponte"); 2. Le imprese che "acquistano" il bonus fiscale devono disporre di debito fiscale di cui sgravarsi in 5 anni e possono applicare anche solo uno sconto parziale o avvalersi della cessione, onerosa, ad una banca per anticipo di liquidità (dunque si tratta di meccanismo che non tutte le imprese possono effettuare); 3. Se il 57 % delle imprese rileva che le misure fiscali introdotte stanno effettivamente avendo un effetto positivo sull'attività edilizia ed impiantistica, permettendo di accrescere competenze e catalogo, l'aumento del prezzo delle materie prime verificatosi con la pandemia comporta una diminuzione dei profitti, che fa temere a quasi il 70% delle imprese stesse una riduzione dell'effetto espansivo delle agevolazioni, finendo con mettere in crisi l'efficacia della misura statale (fonte: indagine Centro Studi CNA).

Per tali ragioni, valutate le specifiche caratteristiche dell'occupazione del patrimonio disponibile sopra riportate, si ritiene di autorizzare i dirigenti competenti a non applicare corrispettivo per la realizzazione del cappotto che venga ad impingere su aree comunali per una superficie uguale o inferiore a 15 cm.

In caso di occupazione di una superficie superiore a 15 cm, viceversa, il contratto di concessione ventennale potrà essere oneroso, rinnovabile, avente ad oggetto il sedime di insidenza, il cui canone sarà commisurato alle stesse tariffe del Canone Unico, alle medesime condizioni del contratto gratuito di cui sopra, a cui deve aggiungersi la disciplina delle eventuali situazioni di inadempimento-morosità che verranno trattate mediante diffida e successiva iscrizione a ruolo dei canoni non versati.

L'assenso dell'Amministrazione, in tal caso, resta subordinato al rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, che non potranno essere derogate. Nel caso di preesistenze irrimovibili ovvero di pregiudizio arrecato dal cappotto alla edificabilità del lotto comunale, la Città potrà negare l'occupazione delle aree richieste in Concessione.

Le proposte progettuali che prevedano la realizzazione del cappotto termico, a partire dal primo piano del fabbricato, oppure da una quota pari, o superiore a 3,00 m dalla quota alla quale si trova il terreno comunale, necessitano esclusivamente di nulla osta in linea patrimoniale, fermo restando

che per gli aspetti patrimoniali tali interventi non sono onerosi e rimangono assoggettati solo alla normativa edilizia e urbanistica del caso.

Si intende che, in tutti i casi sopra prospettati, l'occupazione della superficie occorrente per l'area di cantiere è soggetta al pagamento di indennità di occupazione commisurata ai medesimi parametri del Canone Unico. In ogni caso, inoltre, non si rende necessario frazionamento catastale dell'area comunale.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione di revocare la concessione con obbligo di rimozione del cappotto e ripristino dello status quo ante qualora, in pendenza di rapporto, sopravvengano necessità di edificazione, in aderenza, dell'area comunale incompatibili con la permanenza del manufatto, con obbligo, ove tecnicamente consentito, di garantire al privato isolamento equivalente. In caso di alienazione del lotto comunale in pendenza della concessione, l'avente causa della Città dovrà sostenere la spesa per la rimozione del cappotto qualora intenda edificare in aderenza (edificazione che assicura l'isolamento termico necessario).

Al fine della procedura di concessione – gratuita od onerosa - la richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- una relazione illustrativa con particolare riferimento alla impossibilità di una soluzione alternativa che non interessi il terreno comunale, unitamente alla quantificazione della superficie in pianta interessata dall'intervento di posa del cappotto termico;
- un elaborato nel quale siano rappresentati gli ingombri in pianta e in altezza del cappotto termico, i prospetti interessati e le sezioni significative;
- estratto di mappa con evidenziata l'area oggetto dell'intervento proposto.

Tale documentazione potrà essere prodotta unitamente o separatamente dall'istanza o comunicazione in linea edilizia, ove necessaria.

Le occupazioni effettuate senza la preventiva concessione – gratuita o onerosa - sono da considerare abusive. Sono da considerare, altresì, abusive le occupazioni che si protraggono oltre il termine di scadenza senza che sia intervenuta proroga della concessione, ovvero oltre la data di revoca, decadenza o sospensione della concessione medesima o difformi dal provvedimento di concessione. La mancata istanza di volturazione, corredata da tutti i documenti occorrenti, da parte del soggetto che subentra in una preesistente concessione all'occupazione in capo ad altro soggetto entro il termine di trenta giorni, è parimenti da considerarsi come occupazione abusiva, con conseguente applicazione delle relative sanzioni.

E' posto a carico del richiedente la concessione l'onere di acquisire tutti i titoli ed i nulla osta previsti dalla normativa vigente, nell'osservanza di leggi e regolamenti.

In caso di voltura della concessione, gratuita od onerosa, il canone versato dal cedente eventualmente in via anticipata vale anche per il successore che dimostri di essere un diretto avente causa del concessionario e purché non siano modificate le condizioni e l'oggetto della concessione già rilasciata.

Non sono soggette alla disciplina del presente provvedimento le occupazioni temporanee di aree comunali ad altro titolo (ponteggi, cantieri, etc.).

Resta salva la facoltà del richiedente, anche in costanza di rapporto, di avanzare istanza per la costituzione di servitù ex artt. 1027 e segg. c.c., novantanovenne dalla data del rogito costitutivo, soggetta ad approvazione da parte del Consiglio Comunale ed al pagamento del corrispettivo determinato dal competente Ufficio Valutazioni.

Il presente provvedimento è conforme alle disposizioni di cui all'art. 12 della Legge 241/1990 che disciplina i provvedimenti attributivi di vantaggi economici.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

- favorevole sulla regolarità tecnica;
- favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. di autorizzare i Dirigenti competenti ad applicare la gratuità per le occupazioni di aree comunali uguali o inferiori a cm. 15 appartenenti al patrimonio disponibile, finalizzate alla realizzazione, su edifici di proprietà privata, di cappotto termico, secondo i criteri riportati nella narrativa del presente provvedimento per la concessione ventennale;
2. di demandare ai Dirigenti competenti l'attuazione del presente provvedimento mediante approvazione dei relativi schemi contrattuali e adozione degli atti contabili ;
3. di dichiarare, attesa l'urgenza, dovuta alla necessità dell'avvio di opere di manutenzione straordinaria, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Proponenti:

L'ASSESSORE
Antonino Iaria

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE
Margherita Rubino

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

LA DIRIGENTE FINANZIARIA
Elena Brunetto

LA SINDACA
Firmato digitalmente
Chiara Appendino

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
Giuseppe Ferrari