

## **TAVOLO DI COORDINAMENTO “CONDOMINI SOSTENIBILI”**

Riunione del 24 maggio 2021

In relazione al tavolo di coordinamento tenutosi in data 24-5-2021, si riportano di seguito alcuni chiarimenti sugli argomenti trattati nel corso della discussione:

### **1) Variante al regolamento edilizio, approvato con Deliberazione D.C.C. 24/2021, esecutiva dallo scorso primo maggio del corrente anno:**

Lo scopo della suddetta variante, redatta in collaborazione con gli ordini professionali e con il contributo dell' Azienda Usl competente, ha avuto una duplice finalità per favorire e semplificare la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica su due fronti, il primo di ordine tecnico e il secondo di carattere procedurale.

Relativamente all'aspetto tecnico si segnala la modifica dell' art. 64 parte seconda del regolamento edilizio comunale, ove viene sancito, riconfermando i previgenti criteri di misura dei rapporti aeroilluminanti (...”si considera la finestra al netto del telaio fisso se visibile, ovvero il vano finestra in presenza di telaio fisso incassato nella muratura d'ambito”..) che per la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente possono essere introdotte lievi riduzioni del rapporto aero illuminante per la realizzazione del cappotto termico, con le seguenti specificazioni:

a) nel caso che la battuta del telaio fisso assorba lo spessore del cappotto termico da realizzare sulle mazzette e/o traversi, non si ha riduzione dei rapporti;

b) nel caso in cui lo spessore del cappotto termico da realizzare sia maggiore dello spessore del telaio fisso è necessario il parere ASL che potrà valutare il miglioramento complessivo dell'intervento riguardo le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile.

Tale modifica normativa potrà consentire, salvi i casi annoverati al precedente punto b), di poter realizzare e agevolare in via ordinaria il risvolto del cappotto all'interno del vano della finestra, al fine di eliminare i ponti termici, senza che esso incida sugli assetti dei preesistenti rapporti aeroilluminanti.

L'intervento di carattere procedurale è invece contenuto nell'allegato 2 ( Accertamenti di conformità in sanatoria ai sensi dell' art. 209 l.r. 65/2014 e s.m.i.) dello stesso regolamento edilizio di recente approvazione, nel quale, in attuazione con le vigenti disposizioni legislative che disciplinano l'accertamento di conformità in sanatoria, è stato chiarito, in linea con quanto applicato con i procedimenti di carattere sanzionatorio, che per gli adeguamenti di carattere esecutivo eseguiti in difformità dal titolo abilitativo originario e sino alla realizzazione delle varianti essenziali ( art. 22 co 2bis del D.P.R. 380/2001 e art 143 co 3 della l.r. 65/2014), potrà essere utilizzato lo strumento della Scia in sanatoria che sarà soggetta alla corresponsione della sanzione amministrativa di Euro 1000 per ciascun titolo a prescindere delle unità che compongono l'edificio, fatto salvo che la stessa sanzione dovrà essere comunque commisurata con riferimento ad ogni diverso periodo temporale in cui è stata realizzata.



Rispetto alla segnalazione di criticità nella realizzazione dei cappotti che possono ridurre le dimensioni minime richieste per garantire l'accessibilità dei marciapiedi pubblici, si segnala che la D.C.C. 60/2020 ha cercato di dare una risposta per l'adeguamento delle dimensioni del marciapiede, al fine di salvaguardare i requisiti di accessibilità necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche, prevedendo la possibilità di realizzarli in contestualità all'intervento sulla facciata.

In relazione a quanto riferito dai componenti del tavolo di coordinamento riguardo alle soluzioni praticate in altri comuni, si ricorda che il comune di Prato nel vigente regolamento edilizio, ed in particolare nell' art. 37 parte seconda dello stesso, consente anche nei casi di impossibilità o valutazione non positiva da parte dei servizi competenti, in seno alle richieste di cui alla predetta deliberazione 60/2020, di poter realizzare gli elementi decorativi di finitura degli edifici, come i cappotti, ad altezza dal piano terreno superiore a ml. 3.00 per una sporgenza sino a 10 cm di larghezza, senza che sia necessario il ricorso a richiesta alcuna.

Diversamente, consentire la realizzazione del cappotto all'altezza di ml. 1.50, anche in mancanza delle misure minime per l'eliminazione delle barriere architettoniche, se pur consente di non peggiorare il requisito di accessibilità del marciapiede per persone con impedite o ridotte capacità motorie per l'utilizzo delle carrozzine, potrebbe essere pregiudizievole e fonte di pericolo per l'autonoma mobilità di persone non vedenti e ipovedenti.

## **2) Attestazione di agibilità:**

E' stato affrontato il rapporto tra l'intervento di riqualificazione energetica degli edifici e l'attestazione di agibilità, prevista dall'art. 149 della LRT n. 65/2014 e s.m.i., in quanto la norma prevede che l'attestazione di agibilità sia presentata in tutti i casi di interventi che influiscono sulle caratteristiche tecniche degli edifici, tra cui quelle di risparmio energetico.

In effetti la norma regionale fa riferimento agli interventi soggetti a permesso di costruire o a SCIA, per i quali è prevista la comunicazione di fine lavori e di conformità delle opere al progetto presentato; mentre molto frequentemente i lavori di riqualificazione energetica si realizzano con la sola Comunicazione (CILA). Anche in questo caso comunque l'attestazione di agibilità può essere aggiornata utilmente con le nuove caratteristiche tecniche dell'edificio.

## **3) Occupazione suolo pubblico:**

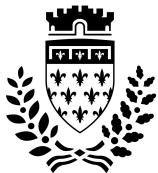
in relazione all'occupazione di suolo pubblico, si comunica che con delibera di Giunta Comunale n. 46 del 30 marzo 2021 sono state approvate le tariffe COSAP attualmente in vigore.

Si specifica inoltre che il primo mese di occupazione del suolo pubblico viene concesso a titolo gratuito se finalizzato alla realizzazione di attività edilizia con interventi di riqualificazione energetica e/o antisismica, indipendentemente dalla tipologia di incentivazione richiesta (superbonus, ecobonus, sismabonus, ecc.). Nella domanda presentata deve essere data evidenza di tali interventi con l'attestazione del titolo edilizio a corredo (Permesso di costruire, Scia o Cila).

## **4) Tempi di accesso all'archivio comunale:**

Per la visura delle pratiche edilizie all'archivio comunale attualmente ci sono dei tempi di attesa di circa 40-50 giorni, difficilmente comprimibili in relazione al particolare momento emergenziale, all'elevato numero di richieste, agli spazi disponibili e al personale dedicato al servizio. Per diminuire i tempi di attesa, l'Amministrazione Comunale sta valutando la possibilità di integrare la modalità di consultazione in presenza con la possibilità di richiedere la scansione delle pratiche e quindi la loro messa a disposizione a livello informatico anziché cartaceo.

comune di  
**PRATO**



#### **5) Realizzazione di cappotti su edifici ricadenti in Piani Attuativi:**

Si chiarisce che gli interventi sugli edifici che nello strumento urbanistico comunale (P.O.C.) ricadono all'interno dei Piani attuativi di iniziativa pubblica (P.d.Z., P.d.R., P.d.L.) devono rispettare le specifiche Norme Tecniche Attuative di ogni Piano.

In alcuni di questi Piani dove vengono specificati nel dettaglio pure gli elementi di "Coordinamento progettuale" devono essere rispettati anche i caratteri formali (forme, materiali e colori delle forature, degli infissi, dei parapetti, dei paramenti esterni etc) specificati nelle relative NTA.

Comune di Prato  
*Servizio Governo del territorio*