



# COMUNE DI PONTASSIEVE

Città Metropolitana di Firenze

---

## DIRETTIVA DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 4

### SETTORE 7 - EDILIZIA PRIVATA - SETTORE 7 - EDILIZIA PRIVATA

**OGGETTO:** Realizzazione di cappotti esterni e installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici per efficientamento energetico (Decreto Rilancio nr. 34/2020 convertito in Legge nr. 77/2020 (cosiddetta superbonus) – ORIENTAMENTI E DIRETTIVE

Presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pres.</i>
MARINI MONICA	S
BONI CARLO	S
BENCINI JACOPO	S
PRATESI FILIPPO	S
CRESCI MATTIA	S
BORGHERESI GIULIA	S
<i>TOTALE Presenti</i>	6
<i>TOTALE Assenti</i>	0

Iscritta all' O.d.G. della seduta del 18/02/2021

### LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che la posa di “cappotti” e l’installazione di “pannelli fotovoltaici” per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici negli ultimi anni ha trovato considerevole applicazione in quanto gli stessi vanno a migliorare, anche in termini economici, i costi di gestione degli immobili.



**CONSIDERATO** che un incentivo alla loro realizzazione è dato dal Decreto Rilancio nr. 34/2020 convertito in Legge nr. 77/2020 (cosiddetta superbonus), secondo il quale “i cappotti” possono aderire a tale disposizione;

**CONSIDERATO** altresì che la posa di cappotti è ammessa dai vigenti Strumenti Urbanistici (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) e dal vigente Regolamento Edilizio, i quali prescrivono gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in considerazione della zona omogenea in cui ricadono (Insediamento urbano storico, insediamento urbano recente ecc.) o del valore architettonico, tipologico o storico degli stessi, stabilendo la relativa categoria di intervento ammessa;

**CONSIDERATO**, infine, che gli interventi di efficientamento energetico mediante posa di cappotti o pannelli fotovoltaici o solari termici possono interessare potenzialmente molteplici edifici;

**DATO ATTO** che il cappotto può essere posto sia internamente che esternamente al muro perimetrale dell’edificio e che, ai fini di un miglior conseguimento delle prestazioni energetiche, la realizzazione del cappotto può prevedere un ispessimento delle pareti perimetrali;

**DATO ATTO** che, per quanto sopra, la posa di cappotto perimetrale esterno confinante direttamente con pubblica via può determinare una riduzione della larghezza del marciapiede ovvero della sede stradale e un disallineamento della parete perimetrale interessata con la confinante via pubblica, e comunque, nel caso sia posato in edifici di valore, può comportare l’alterazione degli elementi tipologici degli stessi;

**DATO ATTO** che l’esecuzione dell’intervento di posa in cappotto esterno sulla parete perimetrale, qualora interessi area di proprietà pubblica, comporta l’occupazione permanente del suolo pubblico, che dovrà ottenere il necessario atto di assenso da parte dell’Ufficio Patrimonio;

**RITENUTO** che, pertanto, si rende necessario precisare le modalità di esecuzione del “cappotto” perimetrale esterno agli edifici confinanti direttamente con pubblica via al fine di evitare soluzioni tecniche che potrebbero dare origine al non rispetto degli allineamenti che caratterizzano la via pubblica (“sfalzamento della parete perimetrale), nonchè al fine di salvaguardare la riduzione della larghezza delle aree pubbliche della sede stradale,

**RITENUTO** altresì necessario precisare anche le modalità di installazione dei pannelli fotovoltaici o solari termici in considerazione dell’impatto visivo che gli stessi determinano soprattutto in zone a tessuto storicizzato o in edifici di rilevante valore culturale-tipologico ricompresi in norme nazionali o locali.



**VISTA** la proposta del Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Pontassieve (ALLEGATO A) che individua le direttive tecniche per gli interventi di posa di cappotti esterni e di installazione di pannelli fotovoltaici e solari termici per l'efficientamento energetico, le quali assicurano l'osservanza degli allineamenti che caratterizzano la via pubblica, la salvaguardia della lunghezza delle aree pubbliche della sede stradale e quella degli elementi tipologici di edifici di valore storico-culturale e tipologico,

**VISTO** gli strumenti di pianificazione comunale che dettano le prescrizioni di carattere generale per gli insediamenti e/o edifici di interesse culturale e storico;

**VISTE** le modifiche apportate al DPR 380/2001 con la Legge 120/2020, in merito alla definizione e procedura

**VISTO** il D.Lgs 102/2014 e successive modifiche di cui al DLgs 73/2020;

**VISTI:**

- Il D.Lgs 267/2000
- La L. 241/90 e successive modifiche e integrazioni
- Lo Statuto Comunale, Il Regolamento Comunale di Organizzazione

Tutto ciò premesso, Con voti favorevoli unanimi legalmente resi ed accertati

**LA GIUNTA DISPONE**

**DI APPROVARE** la proposta del Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Pontassieve, parte integrante e sostanziale del presente atto (ALLEGATO A), sulle linee guida inerenti le specifiche tecniche per l'esecuzione degli interventi di efficientamento energetico mediante posa di cappotti esterni o pannelli fotovoltaici o solari termici, da realizzarsi su immobili posti in fregio a pubblica via e su quelli siti in zone a tessuto storicizzato o di rilevante valore culturale tipologico, e di seguito riportare:

1) Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'adeguata analisi progettuale che tenga in considerazione i seguenti aspetti:

- a) le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie dell'edificio, nonché degli impianti presenti;
- b) le prescrizioni della disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'immobile per quanto riguarda le modifiche del loro aspetto esteriore;



c) l'eventuale presenza di vincoli che interessino l'edificio e che richiedono il preventivo ottenimento delle autorizzazioni previste dalle norme di tutela, in particolare il vincolo paesaggistico e il vincolo di bene culturale;

**2)** negli edifici di valore culturale-tipologico ricompresi nel sistema insediativo "Insediamento urbano storico" di cui agli artt. 36 – 37 – 38 e 39 del R.U.C. la realizzazione "esterna" dei "cappotti" perimetrali per l'efficientamento energetico, non dovrà interessare pareti perimetrali di edifici direttamente confinanti con aree pubbliche e/o parti di una cortina stradale continua, in quanto l'intervento potrebbe pregiudicare il valore storico-artistico tipologico o documentario della facciata. Tale esclusione è riferita all'intera altezza del prospetto prospiciente l'area pubblica, non essendo ammesse soluzioni parziali che interessino i piani superiori al piano terreno;

**3)** in tutti gli altri casi, diversi dal punto 2, la possibilità di posa di "cappotto" perimetrale esterno su pareti direttamente confinanti con aree pubbliche della sede stradale, laddove la composizione architettonica dell'edificio lo consenta (ad esempio in presenza di piani "sfalsati"), è ammessa a condizione che non si crei grave pregiudizio alla fruibilità degli spazi pubblici con particolare riferimento al transito pedonale dovendo comunque essere garantito il mantenimento di una larghezza marciapiede non inferiore a ml 1,50, o comunque, nel caso di marciapiedi con sede di dimensioni inferiori ai minimi di legge, l'intervento non dovrà configurarsi peggiorativo rispetto alle condizioni iniziali.

**4)** in tutti gli edifici di valore culturale-tipologico, definiti di valore storico o culturale dagli strumenti di pianificazione (artt. 37 – 38 e 39 del RUC e art. 62 del Reg. Edilizio) o dalle norme nazionali, gli interventi di efficientamento energetico da realizzarsi in corrispondenza delle superfici "opache" degli edifici dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali degli stessi, dimostrandone la compatibilità con l'esigenza di tutela e conservazione degli immobili mediante specifica progettazione con i contenuti del restauro e risanamento conservativo (cfr art. 138 L.R. 65/2014);

**5)** l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici, fermo restando le prescrizioni e limitazioni contenute negli strumenti di pianificazione comunali con particolare riferimento all'art. 91 bis del Regolamento Edilizio e nelle norme regionali e nazionali, deve rispettare i seguenti criteri progettuali:



- i pannelli da installarsi sulle coperture inclinate dovranno essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e preferibilmente essere integrati nella stessa;
  - non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo a vista sulle coperture;
  - i pannelli dovranno essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scuri e non riflettenti e avere conformazione regolare quadrata o rettangolare o comunque congruente con la conformazione della falda;
  - la progettazione dell'intervento dovrà garantire il minor impatto visivo ed il corretto inserimento nel contesto senza pregiudicare il valore storico-artistico e tipologico degli edifici;
- 6) ogni eventuale richiesta di deroga alle direttive sopra indicate, accuratamente motivata e specificata, è subordinata al preventivo rilascio di atto di assenso ai sensi dell'art. 147 della L.R.T. n. 65/2014;
- 7) la realizzazione degli interventi resta subordinata alla presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 22 co. 1 lettera a) del DPR 380 del 2001

**DI DARE ATTO** che la presente disposizione avrà efficacia temporale fino alla adozione di diversa normativa in sede di formazione della strumentazione urbanistica.

18/02/2021

Il Sindaco  
Monica Marini

Il Segretario Generale  
Dott. Ferdinando Ferrini