



SEGRETARIO GENERALE  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 278 DEL 16/05/2022**

**OGGETTO: CRITERI INERENTI LA PROCEDURA INERENTE LE AUTORIZZAZIONI  
DI OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO A CARATTERE PERMANENTE  
CONSEQUENTE A REALIZZAZIONE CAPPOTTO TERMICO EDIFICI**

---

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

---



## IL DIRIGENTE

Premesso che:

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28 marzo 2022, è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario per gli esercizi 2022-2024;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28 marzo 2022, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024 ai sensi degli artt. 151 e 170 del D.Lgs. n. 267/00;

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 17 giugno 2021 è stato approvato il piano esecutivo di gestione – PEG per l'anno 2021 e con il medesimo atto i responsabili di settore sono stati autorizzati ad adottare tutti gli atti di gestione finanziaria relativi alle spese connesse alla realizzazione degli obiettivi;

L'art. 16 del vigente Regolamento di Contabilità stabilisce che il PEG verrà approvato entro 20 giorni dall'approvazione del Bilancio di previsione da parte del Consiglio Comunale;

Premesso inoltre che:

- il Comune di Pioltello è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 30/03/2011 ed efficace dal 07/12/2011 - Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 49, successivamente modificato con:
  - variante parziale al Piano delle Regole, approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 22 ottobre 2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n.5;
  - variante parziale al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017, pubblicata sul BURL n.10 del 07/03/2018, che ha interessato l'ambito in oggetto;
- il Comune di Pioltello è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione di C.C. n. 43/2004 e smi di cui l'ultima modifica approvata con deliberazione di C.C. n. 35/2012;
- la normativa urbanistica europea, nazionale e regionale prevede una serie di misure specifiche volte a favorire ed incentivare la diffusione di tecniche di edilizia sostenibile nonché di recupero del patrimonio esistente, risparmio energetico, riduzione delle immissioni in atmosfera, qualità dell'aria e riduzione del consumo del suolo;
- nell'ottica di incentivazione di tali tipologie di interventi, la realizzazione di cappotti termici è soggetta ad una disciplina più favorevole in materia sia di distanze dagli edifici e dai confini che per le verifiche plani volumetriche (vedi anche l'art.4 della L.R. n. 31/2014 e smi), oltre che a beneficiare di bonus di tipo economico;
- il Governo, con la Legge 17 luglio 2020, n. 77, di conversione con modifiche del Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto Rilancio), recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha previsto il Superbonus, con un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 - con successive proroghe - per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici;
- tra gli interventi finanziabili con il decreto rilancio sono previsti anche gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare sita all'interno di edifici plurifamiliari che sia

- funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- sono già state presentate, agli atti comunali diversi, pratiche edilizie in relazione alla realizzazione del cappotto termico di edifici aggettanti spazi pubblici (vedi anche al quartiere Satellite) e si è pertanto posto il problema di contemperare le esigenze di agevolazione della riqualificazione energetica degli edifici in uno con la necessità di autorizzare opere su suolo pubblico, fissando delle condizioni generali per l'ammissibilità di tali interventi;

Dato atto che:

- la normativa urbanistica Regionale (la L.R. 12/2005 prima e poi la L.R. 31/2014 e smi), volta a favorire ed e incentivare il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente, prevede una serie di misure specifiche per favorire la diffusione di tecniche di edilizia sostenibile sia attraverso lo scomputo dagli indici edilizi sia con la concessione di premi volumetrici. La normativa regionale sopra richiamata stabilisce che la realizzazione dei rivestimenti esterni (in termini di spessore) delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici esistenti finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica previsti dalla disciplina regionale per l'efficienza energetica degli edifici, è autorizzata indipendentemente dall'indice di edificabilità e dal rapporto di copertura previsti dal PGT per il comparto in cui sono inseriti gli stessi edifici: il relativo spessore (fino a un massimo di 30 centimetri) non viene considerato per la verifica del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime degli strumenti urbanistici comunali, fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile;
- il Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, art.14, co. 7, prevede "Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.";
- con l'atto comunale n. 30 del 25/02/2021 la G.C. ha deliberato specifici indirizzi inerenti *"APPLICAZIONE DISPOSIZIONI L. 17 LUGLIO 2020, N. 77 DI CONVERSIONE CON MODIFICHE DEL D.L. 19 MAGGIO 2020, N.34 (C.D. DECRETO RILANCIO): ATTO DI INDIRIZZO PER LA DEFINIZIONE DI CRITERI GENERALI PER L'OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO PERMANENTE NECESSARIA ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI ISOLAMENTO TERMICO DI EDIFICI (CAPPOTTO TERMICO)"*;

Ritenuto, per quanto sopra, di voler favorire l'attuazione degli interventi di efficientamento energetico ed antisismico con l'obiettivo di rispondere alle importanti sfide climatiche-ambientali previste per il settore civile dal *"Piano Integrato per L'Energia ed il Clima"*, fornendo, con il presente atto, indicazioni utili agli uffici, riguardanti unicamente le condizioni per la presentazione del permesso di costruire, della segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo edilizio, relativamente al caso di occupazione di sopra suolo pubblico con il cappotto termico, precisando che qualsiasi considerazione circa gli aspetti di natura edilizia/urbanistica rimane disciplinata dalle specifiche norme di settore;

Dato atto che in relazione alla specifica tipologia di opere, con la deliberazione di G.C. n. 30/2021 si ritiene assentibile, in via generale, per garantire un trattamento omogeneo delle richieste dei

privati cittadini, la realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici alle seguenti condizioni:

- lo spessore massimo consentito è di **20 (venti) centimetri** (fatti a salvi casi particolari opportunamente documentati dal richiedente da valutare volta per volta) comprensivo di intonaci e finiture;
- il cappotto termico dovrà essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio oggetto di richiesta (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
- dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare attenzione ai marciapiedi facendo presente che al di sotto della quota di ml. 3,50 (rif. art.79 del RE comunale), misurata dalla quota di calpestio marciapiede pubblico o di uso pubblico, sono ammessi spessori dei rivestimenti non superiori a **10 (dieci) centimetri** purché il passaggio netto (dopo l'intervento) sul marciapiede non sia inferiore a 90 (novanta) centimetri.
- fermo restando quanto sopra, in caso di facciate prospettanti su strade e spazi pubblici prive di marciapiede, gli interventi saranno ammessi unicamente se mantengono (dopo l'intervento) una larghezza delle corsie veicolari di m 2,75 per senso di marcia, nonché di due camminamenti pedonali di 90 (novanta) centimetri per lato.
- eccezionalmente e previa specifica valutazione tecnica istruttoria, sopra la quota di ml. 2,20 dalla quota di marciapiede pubblico o di uso pubblico è ammesso uno spessore maggiore, e comunque fino al massimo di **20 (venti) centimetri** unicamente per mantenere allineamenti con elementi architettonici sporgenti presenti (fasce marcapiano, balconi, modanature e cornici delle aperture e similari), finestre e portefinestre, nicchie etc.
- qualora il passaggio sul marciapiede, al netto dello spessore sopra citato, risulti inferiore a 90 (novanta) centimetri si dovrà prevedere una graduale riduzione degli spessori di intervento su tutto il fronte dell'edificio (con uso di materiali e soluzioni tecniche adeguate) in modo tale da garantire la larghezza minima di 90 (novanta) centimetri come sopra richiesta.
- in presenze di larghezza di marciapiedi pubblici o di uso pubblico esistenti, inferiori a 90 (novanta) centimetri non potrà essere eseguito il cappotto esterno verso lo spazio pubblico, ma si dovranno adottare, a cura del richiedente, altre soluzioni tecniche idonee al raggiungimento del risultato sperato.

**Dato atto altresì che:**

- l'intervento dovrà essere compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale;
- nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
- l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area (occupata dallo spessore del cappotto), il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica;
- con la deliberazione di G.C. n. 30/2021 infra richiamata:
  - si intendevano fornire linee guida univoche e chiare per tutti i cittadini che ne avessero interesse ai fini di abilitazione edilizia all'intervento e dar effettivo corso celermente alle opere;
  - **si precisa che la realizzazione di un cappotto termico aggettante su spazio pubblico deve avvenire a titolo gratuito e senza l'applicazione di un canone per l'occupazione di un soprassuolo (TOSAP), sia in ragione della limitata rilevanza limitata dello spazio di soprassuolo occupato da tali opere, che per l'interesse di questa Amministrazione ad incentivare tali tecniche di edilizia sostenibile;**

**Considerato che:**

- a seguito della efficacia della deliberazione n. 30/2021, specificante i criteri per consentire la realizzazione di cappotti su edifici prospicienti il suolo pubblico, non è stato definito se dette occupazioni, a carattere permanente, necessitassero di un apposito atto esplicito (concessione), oltre al titolo abilitativo edilizio (si rammenta che ad oggi il regime, se trattasi

interventi ricadenti nel regime del Superbonus di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 e smi, è quello della CILAS - CILASUPERBONUS - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. N. 34 DEL 2020 (ai sensi dell'art. 119, comma 13ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. N. 77 del 2021) , mentre in precedenza era previsto il regime della SCIA, previsto ad oggi per gli interventi da realizzare in regime diverso dal Superbonus).

- nelle fattispecie ricorrenti trattasi di realizzazione di cappotti termici:
  - fino a quota marciapiedi/strada, occupanti direttamente il suolo pubblico;
  - "in aggetto", cioè in quota rispetto al piano di calpestio del marciapiedi/strada, cioè soprastanti il suolo pubblico.
- l'estratto dell'art.5 del *Regolamento del Comune di Pioltello per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche e per l'Applicazione della relativa tassa "Sono, parimenti, soggette alla tassa le occupazioni di spazi soprastanti il suolo pubblico, di cui al comma 1, con esclusione dei balconi, verande, bow-windows e simili infissi di carattere stabile, nonché le occupazioni sottostanti il suolo medesimo, comprese quelle poste in essere con conduttore ed impianti di servizi pubblici gestiti in regime di concessione amministrativa"*.
- l'art.79 del Regolamento Edilizio titolato *"Sporgenze e aggetti"* indica quanto segue:
  1. *Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso d'uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.*
  2. *La predetta disciplina si applica anche alle parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale sia costituito; per quanto concerne le tende da sole degli esercizi commerciali, laddove esista marciapiedi o percorso pedonale protetto, previa valutazione da parte dell'ufficio, può essere consentita un'altezza non inferiore a ml 2,20 misurata dalla quota del marciapiedi, a condizione che la tenda non sia di tipo fisso e che non sia di ostacolo alla visibilità di cartelli stradali o segnaletica in genere.*
  3. *Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.*
  4. *Balconi, pensiline, tende da sole e qualsiasi altro oggetto, esclusi i manufatti di cui all'art. 70, comma 8, non devono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m.1,50 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale, oltre a non comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.*
- non vi sono indicazioni circa la necessità di richiedere autorizzazione per occupazione di suolo pubblico per altre tipologie di manufatti e/o elementi edilizi diversi da quelli di cui all'art.5 del Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (vedi pensiline a copertura degli accessi pedonali agli edifici e similari, che si ritengono assimilati alla disciplina di cui sopra, e che devono essere conformi all'art.79 del Regolamento Edilizio), e comunque di norma non vengono richieste concessioni di occupazione di suolo pubblico per gli elementi edilizi aggettanti su suolo pubblico;
- non vi sono indicazioni, nel Regolamento di cui sopra, circa la realizzazione di cappotti termici su proprietà pubblica, che, se sono stati proposti in passato, non hanno in linea di massima mai comportato interventi esterni in corrispondenza del piano terra sui fronti strada;

Ritenuto di :

- valutare, nel caso di cappotto che riscontri le condizioni di cui all'atto di indirizzo di cui sopra, e di cui al Regolamento Edilizio, art.79 (aggetto sopra i ml 3,50, oppure in aggetto max 10 centimetri al di sotto della quota di cui sopra - mai fino a quota strada/marciapiedi -, fino alla quota di ml 3,50), se vi sia necessità di atto concessorio esplicito, e non sia sufficiente richiamare le condizioni di cui alla deliberazione n. 30/2021 nel riscontro alla pratica edilizia, considerato anche il regime gratuito dell'occupazione, **si ritiene non**

necessario l'atto concessorio esplicito, considerato che non risulta disciplinata alcuna procedura specifica, ma assimilabile ai casi di cui sopra (elementi architettonici costituenti il fronte del fabbricato);

- **valutare la necessità di un atto concessorio esplicito solo per la casistica rimanente, le considerazioni che seguono possono consentire, nelle more dell'integrazione della norma regolamentare, una procedura semplificata;**

Considerato :

- il contenuto dell'art.7 *"Domanda di concessione"* del Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche per cui *"L'obbligo della richiesta ricorre anche nel caso in cui l'occupazione sia esente da tassa"*;
- la volontà di semplificazione del procedimento volto alla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico, pur nel rispetto della normativa vigente e delle condizioni previste;
- che le pratiche per la realizzazione del cappotto vengono presentate sottoforma di CILA Superbonus, o di SCIA, con inizio lavori immediato, per cui si ritiene necessario non aggravare il procedimento, né in termini temporali, né procedurali, vista la semplificazione operata con l'introduzione della CILA Supebonus, quale versione semplificata della CILA ordinaria e valida solo per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 e smi; la semplificazione operata con il procedimento edilizio può essere dunque valutata anche ai fini del procedimento volto ad autorizzare la concessione di suolo pubblico, anche nel caso di cappotti realizzati fino a terra.

Ciò premesso e considerato,

## DETERMINA

- 1 di prendere atto che, in attuazione delle linee di indirizzo di cui alla deliberazione di G.C. n. 30/2021, si ritiene di poter **autorizzare l'occupazione di suolo pubblico**, a carattere permanente e conseguente la sola realizzazione del cappotto termico degli edifici, **contestualmente alla validità della pratica edilizia relativa**, con apposito riscontro al committente, **previo parere favorevole dell'Ufficio Competente del Settore Lavori Pubblici - volto a valutare la possibile interferenza con reti e sotto servizi o altre problematiche per cui siano necessarie condizioni e prescrizioni per l'esecuzione dei lavori o la realizzazione dell'intervento – e previo parere favorevole del Comando della Polizia Locale – volto a valutare le possibili interferenze con la sicurezza della circolazione di veicoli e/o pedoni.**
- 2 di dare atto che:
  - l'intervento dovrà essere comunque compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto, fermo restando l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area (occupata dallo spessore del cappotto), il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica; dette condizioni saranno riportate direttamente nel riscontro di cui sopra.
  - la pratica edilizia dovrà contenere, oltre agli elaborati obbligatori previsti, la seguente **documentazione minima integrativa:**
    - una **Relazione** che indichi le motivazioni tecniche legate all'impossibilità di realizzare una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l'area comunque gravata da uso pubblico;
    - uno **Schema grafico** che indichi nella pianta del piano terra il corretto ingombro definitivo del cappotto in progetto rispetto allo spazio pubblico prospiciente. Tale

schema deve essere corredato da tutte le quotature necessarie a dimostrare l'effettivo rispetto delle dimensioni minime indicate nel Criteri di cui sopra, per la garanzia dell'accessibilità e della percorribilità dei marciapiedi e delle strade interessate dalla realizzazione del cappotto. Lo schema grafico dovrà essere ricavato da rilievo sul campo che rappresenti l'edificio, l'ingombro del cappotto ed un adeguato contesto. Sulla base di questo schema grafico quotato dovrà essere indicata la superficie complessiva di suolo pubblico per la quale si richiede l'autorizzazione all'occupazione permanente.

- gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici e della Polizia Locale, se necessario alla fattispecie dell'intervento, forniranno l'elenco della documentazione minima integrativa necessaria da allegare alla pratica edilizia per l'espressione del parere di competenza, e, in fase di espressione del parere medesimo, esplicheranno le condizioni che saranno riportate direttamente nel riscontro al committente, contestualmente al riscontro ed alle condizioni di validità della pratica edilizia.
- 3 di dare atto che, qualora l'intervento sia soggetto a regime diverso dalla CILAS o dalla SCIA e al di fuori della casistica normata dalla deliberazione di G.C. n. 30/2021, dovrà essere applicato il regime ordinario, per cui dovrà essere presentata apposita istanza di concessione ai sensi del vigente Regolamento.

Pioltello, 16/05/2022

IL DIRIGENTE  
CARLINO DIEGO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)





## **URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

**OGGETTO: CRITERI INERENTI LA PROCEDURA INERENTE LE AUTORIZZAZIONI DI  
OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO A CARATTERE PERMANENTE CONSEGUENTE  
A REALIZZAZIONE CAPPOTTO TERMICO EDIFICI**

Il presente atto è proposto da TAVERNI PIERLUIGI.

Pioltello, 13/05/2022

**TAVERNI PIERLUIGI**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)