



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 75

del 29/07/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI CAPPOTTI ESTERNI, FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA E DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

L'anno 2021 il giorno 29 del mese di Luglio alle ore 18:30 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Mantellassi Alessio nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BARNINI BRENDA	X		D'ANTUONO MARIA CIRA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		PAGNI CHIARA	X	
ROVAI VIOLA	X		FABBRIZZI RICCARDO	X	
FLUVI SARA	X		POGGIANTI ANDREA	X	
FALORNI SIMONE	X		PAVESE FEDERICO	X	
MANNUCCI LAURA	X		DI ROSA SIMONA	X	
BAGNOLI ATHOS		X	PICCHIELLI ANDREA	X	
RAMAZZOTTI ROSSANO		X	BATTINI VITTORIO		X
IALLORENZI ROBERTO	X		CHIAVACCI GABRIELE		X
GIACOMELLI LUCIANO	X		CIONI BEATRICE	X	
CAPORASO ROBERTO	X		MASI LEONARDO	X	
CIONI SIMONA	X		BALDI ANNA		X
FARAONI ANDREA	X				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 20 - Assenti n° 5

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: FLUVI SARA, CAPORASO ROBERTO, MASI LEONARDO

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.



IL CONSIGLIO COMUNALE,

Premesso :

Che Il legislatore nazionale ha avviato nel corso degli ultimi dieci anni una importante campagna di rilancio del settore dell'edilizia finalizzata al superamento della crisi economica in atto, mediante l'emanazione di provvedimenti atti a favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (es. le detrazioni sulle ristrutturazioni edilizia, *bonus facciate* ecc.) e di eco efficientamento energetico (*eco bonus, sisma bonus, superbonus* e altri);

Che a detti provvedimenti si sono aggiunti importanti modifiche e semplificazioni nella disciplina del governo del territorio (vedi in ultimo la legge 120/2020 c.d. "semplificazioni"), immediatamente cogenti e a carattere sovraordinato, in grado di superare le previgenti disposizioni regionali in materia, compresa la nostra legge regionale 65/2014. Per consentire, infatti, una più ampia e diffusa attuazione di dette normative, il legislatore nazionale, in piena applicazione della competenza assegnatagli dalla Costituzione (art. 117), con la legge statale c.d. semplificazioni (L. 120/2020), ha provveduto a modificare il Testo unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), tra cui l'art. 2, comma 3, che letteralmente recita "*le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi*";

Preso atto che quest'ultime modifiche apportare all'articolo 2- bis, comma 1- ter, e all'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001 rispondono a due esigenze concorrenti, che hanno inciso profondamente anche sull'iter di formazione delle norme medesime: da un lato, la volontà di introdurre previsioni volte a rendere in via generale più semplice e rapido l'avvio dell'attività edilizia; dall'altro, l'esigenza di assicurare in ogni caso la salvaguardia e il rispetto di valori considerati preminenti dall'ordinamento, segnatamente la tutela dei beni culturali e del paesaggio latamente inteso;

Che tali esigenze concorrenti, corrispondono alla più generale ispirazione dell'intera legge 120/2020, espressa nella sua premessa, laddove si enuncia l'intento del legislatore di "*realizzare un'accelerazione degli investimenti e delle infrastrutture attraverso la semplificazione delle procedure in materia di contratti pubblici e di edilizia, operando senza pregiudizio per i presidi di legalità*";

Che il legislatore nazionale si è da tempo preoccupato di dettare norme tese al miglioramento dell'efficienza e della prestazione energetica degli edifici esistenti, tra cui il Dlgs 102 del 2014, che prevedeva fin dalla sua origine, ai commi 6 e 7, puntuali deroghe in relazione al calcolo delle volumetrie, alle distanze minime e alle altezze massime degli edifici;

Richiamato il Decreto Legislativo 14 luglio 2020, n. 73, che ha modificato il comma 7 dell'art. 14 del D.Lgs. n. 102 del 2014, prevedendo che "*Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore*



delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per 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, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, 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, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché' alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile”;

Preso atto che, dal punto di vista degli incentivi economici, è stato emanato il cd decreto rilancio (DL 19 maggio 2020 n. 34) che, all'art. 119, per migliorare dal punto di vista energetico il patrimonio immobiliare italiano, prevede incentivi per la realizzazione di interventi di efficienza energetica (il cd super-bonus) ed in particolare una detrazione fiscale pari al 110 % delle spese documentate che comportino un miglioramento pari a due classi energetiche (o comunque la classe più alta raggiungibile) nella prestazione energetica dell'immobile.

Che più nel dettaglio, sono ammessi a detrazione gli interventi di isolamento termico dell'edificio (detti anche “interventi trainanti” quali la realizzazione del cd. cappotto termico e dell'isolamento della copertura che interessino più del 25 % della superficie disperdente) e gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione con altri impianti centralizzati di energia verde (quali gli impianti a condensazione, a pompa di calore, micro-generatori, collettori solari teleriscaldamento- cd. interventi trainati).

Che la norma ha subito una recente modifica ad opera dell'art. 33 del Decreto Legge n. 77 del 31 maggio 2021, grazie al quale è stata introdotta una ulteriore e maggiore semplificazione;

Nello specifico la norma ha previsto che :

- gli interventi necessari per poter accedere al Superbonus - con esclusione degli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici- costituiscono “manutenzione straordinaria” e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ossia un titolo edilizio “leggero”.
- la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1- bis del decreto del D.P.R. n. 380/2001 e dunque non richiede la verifica di legittimità dell'intero fabbricato né delle singole unità immobiliari su cui si opera;
- nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.



Dato atto:

Che il comune di Empoli, a far data dal 2014, ha portato avanti politiche di recupero del patrimonio edilizio esistente e di valorizzazione della socialità, con provvedimenti deliberativi che hanno disposto l'applicazione di misure anticrisi, finalizzate alla riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in presenza di interventi di riqualificazione dell'edificato esistente (di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ecc. ecc.);

Che la finalità dell'Amministrazione è chiaramente quella di aiutare la ripresa dell'economia locale dopo gli effetti dell'onda lunga della crisi, grazie a forme di incentivazione, che passano attraverso l'applicazione di misure correttive degli oneri di urbanizzazione, ma anche attraverso forme di semplificazione e facilitazione degli interventi soprattutto di quelli legati all'efficientamento energetico;

Rilevato:

Che il comune di Empoli si appresta a innovare tutta la propria strumentazione urbanistica e che di prossimo avvio sarà il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale che dovrà necessariamente tener conto delle misure urgenti disposte in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, all'interno delle proprie norme tecniche attuative, al fine di non rendere vani i provvedimenti disposti a sostegno del particolare momento storico che stiamo vivendo;

Che in attesa che detto processo sia portato a compimento è prioritario facilitare l'applicazione delle misure per il rilancio del settore edilizio e la rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente, attraverso anche l'approvazione di nuove disposizioni regolamentari che consentano il miglioramento dell'efficienza e della prestazione energetica degli edifici esistenti;

Che in questa ottica, l'Amministrazione, di concerto con le categorie professionali interessate, ha ritenuto necessaria l'istituzione di un tavolo tecnico permanente, in grado di riunire varie competenze ed ambiti di intervento, con l'obiettivo di esaminare le problematiche, le criticità e le eventuali lacune regolamentari da colmare attraverso l'approvazione da parte della stessa Amministrazione di regolamenti specifici e la modifica alle norme regolamentari vigenti, ove ciò risulti possibile;

Richiamata pertanto la deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 10 aprile 2021, istitutiva del tavolo tecnico;

Richiamate le risultanze del tavolo tecnico, riunitosi per la prima volta il 30 marzo 2021, e a seguire l'8 aprile, il 15 aprile e il 20 maggio 2021;



Ravvisata la volontà di questa Amministrazione di continuare ad operare in parallelo, al fine, da un lato, di continuare i percorsi avviati per il rinnovo di tutta la strumentazione urbanistica vigente (PSI e POC), dall'altro, provare a colmare le esistenti lacune regolamentari, integrando le norme vigenti, con specifiche prescrizioni, al fine di incentivare la realizzazione nel territorio comunale degli interventi di efficientamento ed in particolare del c.d. "cappotto termico", in attuazione della normativa nazionale, rispondendo positivamente anche alle criticità emerse durante il percorso di dialogo e confronto aperto con il tavolo tecnico;

Che in questa ottica i settori comunali maggiormente interessati, con il supporto legale dei consulenti incaricati, hanno elaborato uno specifico regolamento comunale in materia di cappotti esterni, la cui bozza si allega alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale (all. A);

Tutto quanto premesso e rilevato:

Richiamate:

- tutta la normativa citata in premessa;
- il DPR 380 del 2001;
- la legge regionale Toscana n. 65 del 2014;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 26 aprile 2021 di approvazione del Regolamento comunale del c.d. canone unico;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 43 del 10 aprile 2021;

Dato atto che il presente provvedimento non prevede impegno di spesa a carico del comune;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore III Politiche Territoriali Ing. Alessandro Annunziati, in qualità di responsabile dell'ufficio di Piano del PSI, che entra a far parte del presente provvedimento;

Omesso il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto lo stesso non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come certificato nell'Allegato del presente deliberato dal Responsabile della Ragioneria, che entra a far parte del presente provvedimento;

Preso atto della discussione consiliare e delle dichiarazioni di voto, legalmente rese dai Consiglieri presenti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta, nonché della votazione delle singole osservazioni pervenute a riguardo della variante in oggetto;

Con il seguente esito delle votazioni:



Presenti	20
Favorevoli	16
Contrari	4 (Poggianti, Pavese, Di Rosa, Picchielli)
Astenuti	0

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

d e l i b e r a

Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

1. Di approvare il Regolamento comunale in materia di cappotti esterni, finalizzati al miglioramento dell'efficienza e della prestazione energetica degli edifici esistenti, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A, a formarne parte integrate e sostanziale ;
2. Di dare mandato al Dirigente del Settore Edilizia Privata di monitorare l'applicazione di tale Regolamento una volta approvato ed entrato in vigore, al fine di poter proporre eventuali correzioni laddove rendessero necessarie;
3. Di dare mandato al Dirigente di proseguire il lavoro di facilitazione nell'attuazione delle normative nazionali e semplificazione delle normative regolamentari comunali;
4. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, il solo parere di regolarità tecnica, di cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
5. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva del relativo allegato sarà pubblicata nella sezione "Amministrazione trasparente".

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di dare rapita attuazione al regolamento in oggetto;

Con successiva votazione e con voti :

Presenti	20
Favorevoli	16
Contrari	4 (Poggianti, Pavese, Di Rosa, Picchielli)
Astenuti	0



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Mantellassi Alessio

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli

=====