

## Allegato "A"

### **Procedura operativa per autorizzazione in deroga alla distanza minima dai confini di proprietà comunale per i seguenti interventi:**

- A) realizzazione, su area di proprietà comunale o di uso pubblico, di "cappotto termico" di edifici privati;
- B) realizzazione di interrato al di sotto di area proprietà pubblica demaniale
- C) realizzazione di interrato in area di proprietà privata in deroga alle distanze minime dal confine con strada o altre aree a destinazione pubblica

### **A) CAPPOTTO TERMICO DI EDIFICI PRIVATI SU AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE O DI USO PUBBLICO**

Con la presente procedura si intende disciplinare il rilascio di autorizzazioni richieste al Comune di San Severino Marche per realizzare il c.d. cappotto di facciata sull'area pubblica prospiciente il prospetto dell'edificio.

Tipologie dell'area:

1. di proprietà del Comune di San Severino Marche classificata strada comunale, quindi bene demaniale.
2. di proprietà privata gravata da uso pubblico.

### **Linee generali in merito alla realizzazione di cappotto termico**

- In linea di principio non saranno accolte proposte di realizzazione di cappotto termico di facciata se il maggiore spessore riduce la larghezza della strada comunale quando essa risulta priva di marciapiede e/o quando la fascia di marciapiede dopo l'intervento si ridurrebbe ad una **larghezza inferiore a 1,50 m.** riferita alla superficie pavimentata (esclusa la larghezza/spessore della cordatura esistente che delimita il marciapiede dalla carreggiata/area di sosta).
- Le proposte progettuali che prevedono la realizzazione del cappotto termico a partire dal primo piano del fabbricato, oppure da una **quota pari o superiore a 2,80 m** dalla quota alla quale si trova la strada comunale, non necessitano di approvazione e quindi nemmeno delle istruttorie di concessione/alienazione/demanializzazione (declassificazione) di cui si tratterà in seguito; per gli aspetti patrimoniali tali interventi non sono onerosi e rimangono assoggettati solo alla normativa edilizia e urbanistica del caso.
- **Individuazione dell'Area** nell'**ALLEGATO "C"** in cui **non è possibile richiedere autorizzazione** all'installazione del Cappotto Esterno in quanto appartenente Zona territoriale omogenea definita "A" così come definita ai sensi dell'art.2 del DM 1444/168 che cita testualmente: <<...Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765: A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi...>> e zone di prima espansione del centro storico;
- **Il cappotto termico sia realizzato sull'intera facciata dell'edificio** (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
- **Lo spessore massimo consentito è di cm 15** comprensivo di intonaci e finiture.

### **Interventi su edifici di interesse come individuati dagli strumenti di pianificazione e/o in zona di vincolo tutela paesaggistica**

- Nel caso in cui la realizzazione del "cappotto" riguardi un edificio di interesse o **si trovi in zona di vincolo paesaggistico qualora necessario, ai sensi del DPR31/2017, il rilascio di Autorizzazione**

**Paesaggistica, dovrà essere acquisita** tale Autorizzazione prima dell'inizio dell'iter sotto descritto.

**\*\*\*\*\* INTERVENTI IN AREA TIPOLOGIA 1\*\*\*\*\***

**●Area di proprietà del Comune di San Severino Marche classificata strada comunale, quindi bene demaniale.**

Il richiedente, presenta titolo edilizio o CILA OBBLIGATORIAMENTE DIFFERITO alla sottoscrizione della "concessione temporanea e provvisoria a titolo gratuito" (Allegato "B") vista l'esigua superficie di area pubblica interessante i singoli interventi.

A corredo dell'istanza si dovrà produrre la seguente documentazione:

- una relazione illustrativa con particolare riferimento alla impossibilità di una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l'area gravata da uso pubblico assieme 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 evidenziato l'area oggetto dell'intervento proposto.

**Parere Area Manutenzioni e Servizi Esterni**

L'ufficio ricevente dell'Area Urbanistica trasmette la pratica al Settore Area Manutenzione e Servizi Esterni al fine di acquisire il parere favorevole.

In caso di parere favorevole del Settore Manutenzioni, la pratica viene trasmessa dal suddetto settore al Settore Edilizia.

In caso di parere negativo, l'Area Manutenzioni restituisce la pratica al Settore Edilizia che procede a comunicare al richiedente l'inefficacia del titolo (in caso di CILA o SCIA oppure diniego) e ad archiviare la pratica.

Il parere favorevole dell'Area Manutenzione attestante la fattibilità del cappotto termico è necessaria al fine di segnalare eventuali interferenze con i pubblici servizi.

**Procedura Settore Patrimonio**

Con il parere favorevole dell'Area Manutenzione la pratica viene trasmessa all'Area Patrimonio, il quale procede ad esprimere un nulla osta visti i precedenti pareri positivi espressi dai diversi Responsabili di Area che intervengono nel processo.

Con il parere conforme dell'area Patrimonio si comunica al richiedente la stipulazione di una "concessione temporanea e provvisoria a titolo gratuito" vista l'esigua superficie di area pubblica interessante i singoli interventi.

Copia della concessione sottoscritta verrà trasmessa dal Settore Patrimonio all'Area Urbanistica in allegato alla predetta pratica edilizia che acquisirà efficacia con la sottoscrizione della concessione stessa.

Al richiedente, per la sottoscrizione della concessione, saranno comunicati lo **schema di concessione (Allegato "B" alla presente)** con le condizioni di seguito indicate.

**Particolare attenzione deve essere svolta in riferimento alle richieste per quanto concerne i piani terra (in generale interessati da ampie aperture per garage, negozi o magazzini), considerando tali aree cedute in concessione ai privati, recuperabili dal Comune nei casi di pubblica utilità mediante sola comunicazione da parte del Concedente.**

**Caratteristiche e clausole principali della concessione:**

- eventuali situazioni di inadempienza;
- spese e imposte della concessione a totale carico del concessionario così preventivabili:

**Imposta di registro:**

\* imposta in misura fissa pari ad euro 200,00, o comunque imposta di registro vigente al momento, in relazione all'impegno all'acquisto del terreno demaniale, che si configura come un vero e proprio preliminare di vendita.

**Imposta di bollo:**

\*euro 16,00, o comunque imposta di bollo vigente al momento, ogni 4 facciate di ogni originale della concessione più 1,00 euro, o tariffa vigente al momento, per ogni planimetria allegata (tre originali andando registrata allo sportello e quindi non telematicamente)

**\*\*\*\*\* INTERVENTI IN AREA TIPOLOGIA 2 \*\*\*\*\***

**●Area di proprietà privata gravata da uso pubblico.**

Il richiedente, presenta un titolo edilizio o CILA OBBLIGATORIAMENTE DIFFERITO alla sottoscrizione della "concessione temporanea e provvisoria a titolo gratuito" (Allegato "B") a conclusione dell'iter istruttorio di seguito descritto Ufficio ricevente Sportello Unico per l'Edilizia.

A corredo dell'istanza si dovrà produrre la seguente documentazione:

- una relazione illustrativa con particolare riferimento alla impossibilità di una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l'area gravata da uso pubblico assieme alla quantificazione della superficie in pianta interessata dall'intervento di posa del cappotto termico in cui si attesti di lasciare libero l'ingombro in pianta di 1,5 m della fascia di marciapiede;
- un elaborato grafico nel quale sono rappresentati gli ingombri in pianta e in altezza del cappotto termico, i prospetti interessati e le sezioni significative;
- estratto di mappa con evidenziato l'area oggetto dell'intervento proposto.

**Parere Area Manutenzioni e servizi Esterni**

L'ufficio ricevente dell'Area Urbanistica trasmette la pratica al Settore Area Manutenzione e Servizi Esterni al fine di acquisire il parere favorevole.

In caso di parere favorevole dell'Area Manutenzione e Servizi Esterni, la pratica viene trasmessa al Settore Patrimonio. Di tale passaggio viene data conoscenza al Settore Edilizia.

In caso di parere negativo, l'Area Manutenzione e Servizi Esterni restituisce la pratica al SUE del settore Servizi per l'Edilizia che procede a comunicare al richiedente l'inefficacia del titolo (in caso di CILA o SCIA oppure diniego) e ad archiviare la pratica.

**Procedura Settore Patrimonio**

Con il parere favorevole dell'Area Manutenzioni, il Settore Patrimonio produce il nulla osta favorevole e la predetta pratica edilizia acquisirà efficacia.

**Particolare attenzione deve essere svolta in riferimento alle richieste per quanto concerne i piani terra (in generale interessati da ampie aperture per garage, negozi o magazzini), considerando tali aree cedute in concessione ai privati, recuperabili dal Comune nei casi di pubblica utilità mediante sola comunicazione da parte del Concedente.**

## **B) REALIZZAZIONE DI INTERRATO AL DI SOTTO DI AREA PROPRIETÀ PUBBLICA DEMANIALE;**

Con la presente procedura si intende disciplinare il rilascio di autorizzazioni richieste da privati al Comune di San Severino Marche per realizzare opere al di sotto di aree di proprietà pubblica demaniale.

Il richiedente, presenta titolo edilizio **OBBLIGATORIAMENTE DIFFERITO** alla conclusione dell'iter sotto descritto:

- 1) Condizione per avviare la procedura è l'acquisizione del parere favorevole dell'Area Manutenzioni e Servizi Esterni la quale accerta che la costruzione **NON** costituisce grave danno per marciapiedi o porzioni di strada comunale o comunque limitazione o impedimento a future diverse destinazioni delle aree medesime.

Si potrà procedere con questo tipo di interventi al di sotto delle sedi stradali solo nel caso in cui questi contengano accorgimenti tecnici tali da rimuovere criticità alla conservazione dei manti.

*A titolo di esempio:*

*qualora la richiesta riguardi la realizzazione di opere al di sotto del piano stradale (es. buffe di aerazione, scannafossi ambienti interrati, etc...), è opportuno che lo "sconfinamento" avvenga in modo da evitare salti di quota a causa della diversa consistenza del sottosuolo.*

Inoltre, siccome l'eventuale usura del manto stradale potrebbe provocare delle infiltrazioni che danneggerebbero i locali e/o le opere sottostanti con richiesta di danni al Comune di San Severino Marche, i richiedenti devono impegnarsi, per sé e successori e aventi causa, nell'atto di acquisizione del diritto di superficie (limitatamente al sottosuolo) a manlevare il Comune di San Severino Marche da ogni e qualsiasi responsabilità circa eventuali danni discendenti dalla realizzazione dell'intervento.

- 2) In questo caso non necessita la sdemanializzazione del sottosuolo che va ceduto, unicamente in **diritto di superficie** per la durata di anni 99.

Nel caso in cui l'Area Manutenzioni e Servizi Esterni rilascia parere favorevole al SUE del Settore Edilizia comunicandolo al Settore Patrimonio per la costituzione del diritto di superficie.

Il titolo edilizio sarà da ritenersi efficace in caso di SCIA, o verrà rilasciato in caso di Permesso di Costruire, successivamente alla stipula del diritto di superficie.

## **C) REALIZZAZIONE DI INTERRATO IN AREA DI PROPRIETÀ PRIVATA IN DEROGA ALLE DISTANZE MINIME DAL CONFINE CON STRADACOMUNALE O ALTRE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

Con la presente procedura si intende disciplinare il rilascio di nulla osta alle richieste da parte di privati al Comune di San Severino Marche per realizzare di opere interrate a minore distanza dalle aree a destinazione pubblica di proprietà comunale.

Il privato, presenta richiesta di Permesso di Costruire con richiesta di nulla osta da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione di interrato a minore distanza dall'area di proprietà pubblica; l'inizio del procedimento resta sospeso fino all'acquisizione del nulla osta da parte dell'Area Manutenzione e Servizi Esterni.

A corredo del nulla osta da parte dell'Amministrazione comunale, la richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- relazione illustrativa con particolare riferimento alla impossibilità di una soluzione alternativa;
- relazione dettagliata delle fasi e delle modalità di esecuzione dell'opera in prossimità del confine con la proprietà comunale;
- impegno sottoscritto a farsi carico di eventuali danni arrecati alla proprietà comunale sia in fase di esecuzione delle opere che per ipotetici danni futuri.

***Parere Area Manutenzioni e Servizi Esterni***

Il Settore Urbanistica trasmette la pratica all'Area Manutenzione e Servizi Esterni al fine di acquisire il parere favorevole.

In caso di parere favorevole dell'Area Manutenzioni, la pratica viene trasmessa al Settore Urbanistica ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

In caso di parere negativo dell'Area Manutenzioni, il Settore Urbanistica comunica l'esito negativo al richiedente con invio di comunicazione di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di PdC ai sensi dell'art.10 bis della Legge 241/90.