

Cappotti termici su area di proprietà comunale o gravata da uso pubblico.

Procedura operativa per acquisire il titolo necessario alla presentazione della pratica edilizia (LR 15/2013 e s.m.i).

Con la presente procedura si intende disciplinare il rilascio di autorizzazioni richieste al Comune di Rimini per realizzare il c.d. cappotto di facciata sull'area pubblica prospiciente il prospetto dell'edificio, anche con placcaggio strutturale.

Tipologie dell'area di uso pubblico:

1. di **proprietà del Comune di Rimini;**
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 dimensione della strada comunale, della pista ciclabile o del marciapiede oltre la dimensione minima prevista dalla norma. Per dimensione minima si intende:

- PISTE CICLABILI (D.M. 557/99) mono dir. 1,50 m, bi dir. 2,50 m;
- MARCIAPIEDI (decreto Lunardi) 1,50 m.;
- STRADE (Codice della Strada D.Lgs. 285/92 e s.m.i) per corsia in centro abitato 2,75 m senza TPL, 3,50 m con TPL tali misure minime possono variare a seconda del tipo e delle caratteristiche della strada; nel caso di strada a senso unico va sempre garantita una larghezza minima di 3,50 m.

In caso di assenza di marciapiedi, oltre alle misure qui riportate va sempre garantito un ulteriore percorso pedonale di larghezza minima di 1 m.

Le proposte progettuali che prevedono la realizzazione del cappotto termico, abbinato o meno al placcaggio strutturale, a partire dal primo piano del fabbricato, oppure da una quota pari o superiore a 3,00 m dalla quota alla quale si trova la strada comunale, non necessitano delle istruttorie di concessione/alienazione/sdemanializzazione (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.

Lo spessore massimo consentito per cappotto termico abbinato o meno a placcaggio strutturale è normato ai sensi degli articoli 33 e 90 del RUE vigente.

1) INTERVENTI SU AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIMINI:

Il richiedente, ai fini dell'ottenimento della titolarità per la presentazione della pratica edilizia conformemente all'intervento edilizio globale sull'immobile in relazione alla qualifica degli interventi e relativi procedimenti edilizi di cui alla LR

15/2013 e s.m.i dovrà presentare la richiesta preliminare di acquisizione dell'area al Settore Internal Audit e Patrimonio e conseguire la concessione di suolo temporanea.

La richiesta preliminare di acquisizione dell'area dovrà essere presentata al Settore Internal Audit e Patrimonio.

La richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- una relazione illustrativa che indichi gli spessori dell'isolamento previsti dalle relative leggi, quali interventi di interesse pubblico, con particolare riferimento alla impossibilità di una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o 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 Settore Mobilità

Il Settore Internal Audit e Patrimonio trasmette entro 5 gg lavorativi la pratica ricevuta al Settore Mobilità al fine di acquisire il relativo parere che sarà reso in 25 gg.

In caso di parere negativo, il Settore Mobilità restituisce la pratica al Settore Internal Audit e Patrimonio ed entro i successivi 10 gg procede a comunicare l'improcedibilità/diniego ed archiviazione della richiesta.

In caso di parere favorevole, la pratica viene trasmessa dal Settore Mobilità, al Settore Marketing Territoriale, Waterfront e Nuovo Demanio e al Settore Internal Audit e Patrimonio.

PRIMA FASE - Settore Marketing Territoriale, Waterfront e Nuovo Demanio

Con il parere favorevole del Settore Mobilità, il Settore Marketing Territoriale, Waterfront e Nuovo Demanio comunica al richiedente le procedure necessarie per il rilascio di una "*concessione onerosa temporanea e provvisoria*" nelle more del perfezionamento della procedura di alienazione della porzione di area interessata.

Al richiedente la concessione, saranno comunicati il canone e lo schema di concessione con le condizioni sotto riportate.

La procedura per il rilascio della concessione avrà durata massima di 30 gg.

Copia della concessione verrà trasmessa dal Settore Marketing Territoriale, Waterfront e Nuovo Demanio al Settore Internal Audit e Patrimonio e al SUE del Settore Governo del Territorio.

I titoli edilizi comunque denominati (CILA, SCIA e PC) potranno essere depositati dopo

l'ottenimento della concessione e l'avvenuto pagamento del relativo canone, e le procedure di acquisizione dovranno essere perfezionate entro il termine di validità delle stesse, ovvero entro la comunicazione di fine lavori, pena illegittimità dell'intero titolo edilizio.

Caratteristiche e clausole principali della concessione:

- durata di anni 2, da rinnovarsi sino all'avvenuto perfezionamento dell'alienazione;
- accettazione del prezzo di vendita e obbligazione a stipulare, a richiesta del Comune di Rimini, l'atto di acquisto previo frazionamento catastale della porzione di area a cura e spese del concessionario, così come il rogito di acquisto;
- impegno a rinnovare la concessione sino all'avvenuto perfezionamento dell'alienazione.

Criteri per la determinazione del canone concessorio.

Sul presupposto che la realizzazione di cappotti determina una sottrazione di aree/spazi dall'uso pubblico (marciapiedi, strade, aree verdi, etc) per determinare un "indennizzo/canone" si fa riferimento alle tariffe del regolamento per l'occupazione di suolo pubblico.

Criteri per la determinazione del prezzo di cessione.

La porzione di strada comunale interessata dal cappotto termico viene stimata utilizzando i parametri per la monetizzazione degli standard urbanistici.

Alcun corrispettivo è dovuto per le proiezioni di detta superficie ai piani superiori del fabbricato.

SECONDA FASE - Settore Internal Audit e Patrimonio

- 1) dopo la sottoscrizione della concessione, il concessionario procede celermente con le attività relative al frazionamento;
- 2) il Settore Internal Audit e Patrimonio inserisce l'alienazione nel Piano delle Alienazioni e successivi adeguamenti.

Dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano Alienazioni si potrà procedere con la stipula dell'atto notarile di vendita, con successiva comunicazione al SUE del Settore Governo del Territorio.

Tempo stimato della seconda fase della procedura: circa 24 mesi.

A carico del richiedente:

- frazionamento catastale;
- corrispettivo stimato;
- atto notarile.

2) INTERVENTI IN AREA DI PROPRIETA' PRIVATA GRAVATA DA USO PUBBLICO:

Il richiedente, ai fini dell'ottenimento della titolarità per la presentazione della pratica edilizia conformemente all'intervento edilizio globale sull'immobile in relazione alla qualifica degli

interventi e relativi procedimenti edilizi di cui alla LR 15/2013 e s.m.i dovrà presentare la richiesta per sdemanializzare l'area al Settore Internal Audit e Patrimonio.

La richiesta dovrà essere presentata al Settore Internal Audit e Patrimonio

La richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- una relazione illustrativa che indichi gli spessori dell'isolamento previsti dalle relative leggi, quali interventi di interesse pubblico, con particolare riferimento alla impossibilità di una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o 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 Settore Mobilità

Il Settore Internal Audit e Patrimonio trasmette entro 5 gg lavorativi la pratica ricevuta al Settore Mobilità al fine di acquisire il relativo parere che sarà reso in 25 gg.

In caso di parere negativo, il Settore Mobilità restituisce la pratica al Settore Internal Audit e Patrimonio ed entro i successivi 10 gg procede a comunicare l'improcedibilità/diniego ed archiviazione della richiesta.

In caso di parere favorevole, la pratica viene trasmessa dal Settore Mobilità al Settore Internal Audit e Patrimonio.

Procedura Settore Internal Audit e Patrimonio

Con il parere favorevole del Settore Mobilità, il Settore Internal Audit e Patrimonio procederà con il rilascio del Nulla Osta, previa sdemanializzazione della porzione di area interessata dall'installazione del cappotto termico e ne dà comunicazione al SUE del Settore Governo del Territorio;

La procedura avrà durata massima di 60 gg.

Qualora sull'area siano presenti vincoli legati a precedenti accordi regolarmente trascritti occorrerà rettificare gli stessi con apposito atto pubblico.

I titoli edilizi comunque denominati (CILA, SCIA e PC) potranno essere depositati dopo l'ottenimento del Nulla Osta e le eventuali procedure di rettifica dei vincoli pre-esistenti dovranno essere perfezionate entro il termine di validità delle stesse, ovvero entro la comunicazione di fine lavori, pena illegittimità dell'intero titolo edilizio.