



# COMUNE DI ROSETO CAPO SPULICO

(PROVINCIA DI COSENZA)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 13

### OGGETTO:

**Approvazione misure idonee a migliorare la qualità del tessuto urbano - Approvazione linee guida agevolazioni fiscali - Decreto Rilancio, in materia di sostenibilità ambientale e decoro urbano**

L'anno duemilaventuno addì otto del mese di febbraio alle ore dodici e minuti zero, e seguenti, nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale, in Roseto Capo Spulico, Via Niccolò Converti, n. 4, sede del Comune.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. MAZZIA ROSANNA - Sindaco	Sì
2. DURSO VINCENZO - Vice Sindaco	Sì
3. NIGRO GIUSEPPE LUIGI - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Fra gli assenti sono giustificati i signori assessori:

Partecipa il Segretario Comunale D.ssa Rosina VITALE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrato la validità della seduta, dal numero degli intervenuti, il Sindaco-Presidente MAZZIA ROSANNA dichiara aperta la riunione ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO

- che Roseto Capo Spulico è diventata una tra le mete turistiche più ambite della regione Calabria e tra le più conosciute del Sud Italia;
- che Roseto Capo Spulico grazie ai circuiti nazionali ed internazionali di cui è parte (primi fra tutti Bandiera Blu della *Foundation for Environmental Education* e la Rete dei Borghi Autentici d'Italia, cui si aggiungono l'Associazione Nazionale Città delle Ciliegie, Borghi da Ri-Vivere, Rete Piccoli Comuni Welcome e Comuni Virtuosi) oggi è pronta per ulteriori sfide;
- che con il programma amministrativo approvato durante la seduta di insediamento dell'Amministrazione comunale, è stato confermato come obiettivo prioritario continuare a sviluppare iniziative rivolte alla valorizzazione del tessuto urbano sia del Borgo sia della Marina;
- che l'Amministrazione Comunale ha, da sempre, investito su azioni rivolte alla creazione e al rafforzamento di servizi qualificati sul territorio che oltre a soddisfare Cittadini e Ospiti, creassero una buona "reputazione" presso l'opinione pubblica ed supportassero il "posizionamento" della località;
- che questa Amministrazione ha posto, fra gli obiettivi qualificanti, quello relativo alla rigenerazione urbana e la sostenibilità ambientale, le cui potenzialità sono da sviluppare e valorizzare attraverso azioni mirate;
- che Roseto Capo Spulico si è sviluppata massimamente negli anni '80 e che quella corposa espansione non è stata guidata in modo organico e non è caratterizzata da una diffusa qualità architettonica;

### CONSIDERATO

- che la legge di Bilancio 2021 ha prorogato fino al 31 dicembre 2021 il *bonus facciate*, prevedendo la detrazione fiscale al 90% per riqualificare le facciate degli edifici esistenti. Possono beneficiarne le persone fisiche, i professionisti e le imprese per edifici di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. Lo sconto spetta solo per gli edifici esistenti che sorgono in zona urbanistica A e B, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, e non è fruibile per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico;
- che nel Decreto Rilancio è stata inserita una norma fondamentale per il riavvio del settore strategico dell'edilizia c.d. *Superbonus* un'agevolazione che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, 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. Ulteriori sei mesi di tempo (31 dicembre 2022) per le spese sostenute per lavori condominiali o realizzati sulle parti comuni di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche se, al 30 giugno 2022, è stato realizzato almeno il 60% dell'intervento complessivo. Le nuove misure si aggiungono alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli per la riduzione del rischio sismico (c.d. *Sismabonus*) e di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. *Ecobonus*). Tra le novità introdotte, è prevista la possibilità, al posto della fruizione diretta della detrazione, di optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante;

- che in particolar modo la Marina di Roseto Capo Spulico presenta zone interamente costituite da condomini;
- che le suddette agevolazioni fiscali potrebbero costituire una seria opportunità di riqualificare un patrimonio edilizio piuttosto datato, spesso addirittura ammalorato, e certamente non corrispondente ai moderni standard abitativi sviluppati all'insegna della sostenibilità ambientale e del basso consumo energetico;
- che anche nel Borgo l'insieme delle norme recentemente introdotte nella legislazione italiana per favorire la "rigenerazione urbana" potrebbero essere strumenti per migliorare la qualità dello *stock* abitativo esistente, attraverso una riqualificazione e ristrutturazione edilizia con esecuzione di interventi di adeguamento normativo, miglioramento sismico o prestazionale ai fini del risparmio energetico e all'eliminazione o integrazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici e volumetrici incongrui;
- che pertanto l'Amministrazione comunale, in riferimento alla manutenzione ed all'innovazione tecnologica degli edifici che costituiscono l'agglomerato urbano, in vista delle agevolazioni fiscali previste, avverte la necessità di prevedere alcuni indirizzi - in ossequio a quanto riportato nell'art. 11 (Decoro dell'ambiente) del Piano regolatore vigente - sui colori e sul decoro, con lo scopo di riqualificare l'edilizia esistente e di disporre di uno strumento di regolarizzazione e controllo, per una manutenzione di qualità del tessuto urbano;

- che l'indirizzo sul colore e sul decoro degli edifici - che con tale atto si vuole dare - indica oltre le tinte per le facciate, in modo da renderle perfettamente integrate nel contesto urbano, anche i materiali e gli abbinamenti degli elementi impiantistici;
- che con lo stesso atto intende riportare l'attenzione di progettisti, committenti e cittadini sull'importanza dell'aspetto esterno dei fabbricati in quanto componenti essenziali della scena urbana;
- che, seppur perseguendo un approccio di tipo conservativo sia per quanto riguarda l'aspetto stilistico-morfologico sia per l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali, tale documento programmatico, si pone come strumento aperto allo sviluppo tecnologico e all'utilizzo di materiali e tecniche innovative, a condizione che siano coerenti e rispettose del contesto edilizio e urbanistico.

Per tutto quanto precede;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile competente;

Con voti unanimi resi come per legge,

#### DELIBERA

in riferimento al contenuto dell' art. 11 (Decoro dell'ambiente) del Piano Regolatore vigente,  
 PREMESSO CHE TUTTI GLI INTERVENTI DI SEGUITO DESCRITTI SARANNO  
 OGGETTO DI PREVENTIVO ASSENSO DEI COMPETENTI UFFICI COMUNALI SI  
 DELIBERA QUANTO SEGUE :

1. **Colore in facciata.** In merito alla scelta dei colori da utilizzarsi per tinteggiare le facciate esterne degli edifici che non sono in pietra a faccia vista ed in linea con la tradizione coloristica locale, sono state selezionate le cromie quali il bianco, il grigio, il giallo, il color sabbia, il nocciola e il blu, proponendone variazioni di tonalità in modo da ampliare le possibilità di abbinamento cromatico. In particolare non sono stati inclusi toni eccessivamente vivaci, perché ritenuti poco coerenti con la tradizione locale. L'applicazione del criterio di "armonia" consente di individuare sia combinazioni cromatiche delicate, sia contrasti di colore più accentuati ma pur sempre coerenti. In alcuni casi le diverse tonalità sono state scelte a partire da uno stesso colore puro variando successivamente il grado di saturazione del bianco; in altri si è optato per l'accostamento di colori puri differenti ma con uguale grado di saturazione del bianco. Per fare ciò è stato indispensabile il costante riferimento al sistema NCS (Natural Color System), i cui codici sono strutturati secondo il principio di "armonia" citato. Tali cromie sono state raggruppate all'interno della Cartella Colori.

Trattandosi di un Piano del Colore proposto, al cittadino viene lasciato un adeguato margine di scelta sui colori da utilizzare nei singoli interventi di facciata. Tuttavia, al fine di evitare contrasti e rispettare le peculiarità degli edifici, si è ritenuto opportuno delineare in modo ragionato alcuni abbinamenti cromatici. In particolare, si ritiene di non utilizzare l'impiego di tonalità piuttosto intense su facciate molto estese, mentre le stesse possono essere utilizzate sui fronti di fabbricati di ridotte dimensioni e su edifici non caratterizzanti il contesto urbano, ad integrazione dei toni tenui. In linea generale le proposte cromatiche sono ripartite in funzione degli accostamenti tra i toni caldi da un lato, e i toni freddi dall'altro.

- 2. Infissi esterni.** Gli infissi esterni dovranno essere congruenti per forma, materiali e colori, con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Per gli edifici aventi valore storico valgono inoltre le seguenti prescrizioni. Gli infissi dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della facciata. È vietata l'installazione di finestre all'inglese fatto salvo la documentata originaria esistenza di tale tipologia, oltre ad essere escluso l'utilizzo di finiture in materiali incongrui con il contesto.

Per le vetrine potranno essere valutate rimodulazioni compositive, nel rispetto dell'armonia della facciata e del contesto. È vietato il rivestimento o la sostituzione della soglia, del piano di calpestio esterno, delle spalle e dell'intradosso del vano vetrina con materiali non congruenti con quelli della facciata. Le serrande saranno poste internamente al vano della vetrina.

I distributori automatici, vanno incorporati preferibilmente nell'apertura della vetrina: laddove non sia possibile, vanno inseriti in nicchie, affinché non sporgano dal piano verticale degli edifici. In ogni caso, l'inserimento di questi elementi dovrà armonizzarsi con il prospetto e con il contesto, nonché rispettare le altezze previste in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli elementi di oscuramento si dovranno inserire armonicamente nel disegno della facciata in quanto parte integrante del prospetto.

Tende frangisole e serrande non devono compromettere la leggibilità dei prospetti e occultare fregi, cornici, modanature o altri elementi architettonici di pregio.

- 3. Elementi impiantistici esterni agli edifici.** Tutti gli elementi impiantistici visibili all'esterno degli edifici devono essere integrati per posizionamento, forme, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio.

Cavi e tubazioni dovranno, ovunque possibile, essere collocati all'interno dell'involucro edilizio. In caso di collocazione necessariamente esterna, dovranno essere posati sui fronti secondari e dovrà essere posta attenzione a limitarne l'impatto

visivo. Solo ove ciò non sia possibile, potranno essere realizzati sui fronti principali, purché mascherati e/o integrati negli elementi compositivi della facciata.

Per gli edifici aventi valore storico valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

Grondaie e pluviali dovranno essere di materiale e colore compatibile con il trattamento di facciata, escludendo l'uso della plastica e della lamiera zincata. La parte terminale dei pluviali, se esterna al basamento dell'edificio e sulla pubblica via, dovrà essere realizzata in materiale indeformabile (preferibilmente ghisa) per un'altezza non inferiore a cm 150 e raccordata alla fognatura comunale o a sistemi di recupero delle acque piovane. Il posizionamento e l'andamento dei pluviali deve essere integrato ai caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi, se possibile favorendo l'accostamento con i pluviali contigui.

È vietata l'apertura di nicchie per l'alloggiamento di contatori sui fronti principali degli edifici.

I corpi illuminanti esterni posti sui fronti principali dovranno essere congrui con il contesto per forma e fonte luminosa.

**Camini canne fumarie comignoli e sfiati.** Le canne fumarie esterne ed i comignoli debbono essere, per tecniche costruttive, forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati.

Le canne fumarie multiple devono essere accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio e previsto in fase di progettazione negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione.

È obbligatorio l'uso di forme e materiali rispettosi delle caratteristiche costruttive e storiche dell'edificio: sono vietati torrini in cemento e fibrocemento.

È ammesso eccezionalmente lo scarico a parete dei prodotti della combustione per potenzialità inferiori a 35 kW nei casi previsti dalle norme vigenti.

Le canne fumarie e gli sfiati potranno essere realizzati sui fronti posteriori e non prospicienti la pubblica via o prospettanti zone di pregio ambientale. In ogni caso deve essere fatta attenzione a limitarne l'impatto visivo. È vietata l'installazione di canne fumarie e sfiati sui fronti principali: solo ove non sia diversamente possibile, potranno essere realizzati sui fronti principali, purché mascherati e/o integrati negli elementi compositivi della facciata.

- 4. Condizionatori e Caldaie.** È vietata l'installazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento e di riscaldamento in posizioni visibili dagli spazi pubblici. Ove ciò non sia possibile le componenti impiantistiche poste in esterno dovranno essere occultate alla vista con apposite schermature ed idonee soluzioni

architettoniche al fine di limitarne l'impatto visivo. È ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze minimizzandone l'impatto visivo. Nel caso di facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile.

Sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti di tipo "unico" collocati all'interno dei vani. Anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e le finiture del prospetto e degli altri elementi tecnologici presenti. Per i negozi e i laboratori, i climatizzatori e gli impianti di qualsiasi tipo dovranno essere rigorosamente non visibili in vetrina e collocati in posizione che non comprometta le vetrine e gli arredi di pregio storico.

È consigliabile, oltre ad essere una buona regola optare per condizionatori con basso impatto estetico, senza unità esterna, con il motore integrato in un'unità unica.

5. **Antenne e parabole.** Antenne e parabole per la ricezione di trasmissioni devono essere collocate preferibilmente sui coperti, il più possibile in prossimità del colmo, e avere una colorazione mimetica. In edifici composti da più unità, l'installazione deve essere unica, di tipo centralizzato. Non è ammessa l'installazione di antenne e parabole sui prospetti principali.
6. **Impianti solari.** L'installazione di pannelli per la produzione di acqua calda (pannelli solari) o di energia elettrica (pannelli fotovoltaici) deve essere integrata nella copertura in modo da ridurre l'impatto visivo e ottimizzarne le prestazioni. I serbatoi e gli impianti connessi con tali impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio. L'inserimento sugli edifici esistenti dovrà essere coordinato con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. In particolare, sulle coperture a falde, i pannelli solari dovranno essere integrati alla falda o appoggiati ad essa con la stessa inclinazione, componendo con essi campi il più possibile compatti e uniformi.

Dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa.

Dichiarare la delibera conseguente alla presente proposta immediatamente esecutiva.

\*\*\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18-08-2000, n° 267, si esprime, in ordine alla Regolarità Tecnica, parere Favorevole ed ai sensi dell'art. 147bis, comma 1, il relativo parere favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

IL RESPONSABILE DEL SER VIZIO

Geom. Giovanni Marangi

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente F.to : MAZZIA ROSANNA	Il Segretario Comunale F.to : D.ssa Rosina VITALE
--	--

### COMUNICAZIONE E TRASMISSIONE

Copia conforme all'originale della presente delibera viene:

- comunicata ai Capigruppo consiliari con nota n. 1656 del 23-feb-2021, giorno di pubblicazione;
- trasmessa alla Prefettura di Cosenza con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

Il Segretario Comunale  
F.to: D.ssa Rosina VITALE

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N \_\_\_\_\_ del Registro Pubblicazioni

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del Messo e visti gli atti d'Ufficio,

#### CERTIFICA

che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 23-feb-2021 al 10-mar-2021.

Il Messo Comunale  
F.to : Vincenza Gatto

Il Segretario Comunale  
F.to: D.ssa Rosina VITALE

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il 08-feb-2021

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.
- Perché dichiarata immediatamente esecutiva.

Lì,

Il Segretario Comunale  
D.ssa Rosina VITALE

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Roseto Capo Spulico, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

Copia conforme all'originale della presente deliberazione viene trasmessa al responsabile del **Servizio Tecnico-Lavori Pubblici**

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_