



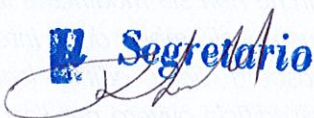
COMUNE DI CAPO DI PONTE

Provincia di Brescia

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AGEVOLAZIONI PER GLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL COMUNE DI CAPO DI PONTE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DEL VIGENTE P.G.T

Approvato con deliberazione consiliare n. 35 del 04/11/2020

INDICE

 **Segretario**


- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Ambito di applicazione
- Art. 3 - Soggetti interessati dalle agevolazioni
- Art. 4 - Decoro e disciplina dei colori dei fabbricati
- Art. 5 - Uso dei materiali di finitura
- Art. 6 - Determinazione delle agevolazioni
- Art. 7 - Modalità di concessione delle agevolazioni
- Art. 8 - Revoca delle agevolazioni
- Art. 9 - Presentazione delle domande

Art. 1 - Oggetto

Il Comune di Capo di Ponte intende promuovere e favorire il recupero, la ristrutturazione e la conservazione del patrimonio edilizio esistente all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF).

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare i caratteri storico-ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono ed i relativi progetti verranno preventivamente sottoposti al parere della Commissione comunale per il Paesaggio prima del rilascio del titolo abilitativo in materia edilizia.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Sono inclusi nelle agevolazioni del presente Regolamento tutti i fabbricati ricadenti nei NAF.

Art. 3 - Soggetti interessati dalle agevolazioni

La domanda di agevolazione potrà essere inoltrata dal proprietario dell'immobile o dall'intestatario dell'istanza del permesso di costruire o della SCIA.

In ogni caso colui che presenta la richiesta di agevolazione dovrà acquisire regolare autorizzazione (Permesso di costruire o SCIA), nel rispetto della vigente legislazione.

Possono accedere alle agevolazioni gli interventi previsti all'art. 27, comma 1 della LR. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i. e dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001, come di seguito specificato:

o "interventi di manutenzione straordinaria", *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*

o "interventi di restauro e di risanamento conservativo", *gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

o "interventi di ristrutturazione edilizia", *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro*

ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Le agevolazioni non si applicano agli interventi di nuova costruzione e recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Le agevolazioni sono concesse anche per interventi di manutenzione ordinaria qualora riguardino parti esterne dei fabbricati (tinteggiatura, sostituzioni di canali, pluviali, elementi architettonici e di finitura, ecc.), a condizione che venga presentata idonea documentazione (CILA) per consentire alla Commissione del Paesaggio di valutare le caratteristiche anche estetiche e cromatiche e che vengano rispettate le eventuali prescrizioni indicate dagli organi comunali.

Art. 4 - Decoro e disciplina dei colori dei fabbricati

Le parti strutturali esterne degli immobili devono essere realizzate con materiali e finitura di ottima qualità e nel rispetto delle tradizioni architettoniche del luogo. Gli elementi di finitura e strutturali, di rilevante interesse visivo delle facciate, devono generare un rapporto equilibrato con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico armonioso lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio, inserendosi con altrettanta armonia nel quadro paesaggistico urbano.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc...) presenti negli edifici, che rappresentano elementi documentali di significato storico e architettonico, vanno conservate nelle condizioni originarie, senza alcun tipo di tinteggiatura o rivestimento, pur se assoggettate alle necessarie operazioni di manutenzione e consolidamento.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale, qualora il medesimo non contrasti con i criteri descritti ai commi precedenti. Laddove non sia possibile individuare la cromia originale, è impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti, e deve essere preventivamente concordato con gli organi comunali.

Relativamente agli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, all'interno dei NAF devono necessariamente essere privilegiate soluzioni di isolamento interne, evitando laddove possibile la realizzazione di cappotti esterni che stravolgono inevitabilmente l'aspetto esteriore dei fabbricati.

La valutazione in merito alla fattibilità del cappotto esterno viene demandata, caso per caso, alla Commissione del Paesaggio, la quale valuterà sulla base della documentazione presentata, che deve sempre contenere almeno una esaustiva documentazione fotografica dell'immobile (soprattutto in riferimento agli affacci su aree e viabilità pubbliche), e da una simulazione fotografica/rendering di progetto.

Relativamente agli immobili prospicienti sulla viabilità pubblica, a fine di non pregiudicare la già ridotta larghezza stradale, sarà in ogni caso fatto divieto di realizzare cappotti esterni fino ad un'altezza di 3,00 metri dalla sede stradale, se la larghezza della strada è inferiore a 3,00 metri. Tale divieto potrà essere di volta in volta esteso con provvedimento motivato dalla Giunta Comunale anche in caso di viabilità di larghezza superiore.

Art. 5 - Uso dei materiali di finitura

L'uso dei materiali di finitura deve essere previsto negli elaborati progettuali allegati alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, alla SCIA o alla CILA.

Art. 6 - Determinazione delle Agevolazioni

Le agevolazioni di cui al presente regolamento consistono in quanto di seguito specificato:

- 1. Esonero dal pagamento del 100% dell'importo che sarebbe dovuto dal richiedente per occupazione di spazi pubblici (per ponteggi, gru, aree di cantiere, ecc.) per i primi 60 giorni di occupazione ed al 50% per la restante durata dovuti per i fabbricati situati all'interno dei NAF, fino ad un max di 6 mesi.***
- 2. Esonero dal pagamento del 100% dei contributi concessori (oneri di urbanizzazione primari, secondari e contributo sul costo di costruzione) dovuti per i fabbricati situati all'interno dei NAF.***

In caso di variante al progetto originale l'agevolazione concedibile per la variante sarà pari alle percentuali sopra indicate, secondo la zona di appartenenza, riferito ai costi eventualmente da versare in seguito alle modifiche.

Art. 7 - Modalità di concessione delle agevolazioni

Le agevolazioni di cui all'art. 6 sono riconosciute previa richiesta presentata presso l'ufficio tecnico comunale che dovrà attestare l'esenzione dal pagamento così come previsto all'art. precedente.

Art. 8 – Garanzie e Revoca delle agevolazioni

A garanzia della corretta esecuzione dei lavori in conformità ai titoli abilitativi rilasciati, il richiedente sarà tenuto a depositare una cauzione o a produrre polizza fidejussoria dell'importo corrispondente all'importo delle agevolazioni concesse. Tale polizza verrà svincolata ad avvenuto accertamento da parte dell'ufficio della regolare esecuzione delle opere come previste nei titoli abilitativi.

Qualora i lavori eseguiti non siano conformi al permesso di costruire/SCIA ed al progetto autorizzato, oltre alle eventuali sanzioni previste dalla vigente normativa di in materia edilizia, le agevolazioni concesse saranno revocate e l'interessato dovrà versare la restante quota dovuta a titolo di COSAP e l'intero contributo di concessione entro 30 giorni dalla comunicazione di revoca pena l'incameramento della cauzione versata ovvero l'escussione della polizza fidejussoria prestata, di cui al periodo precedente.

Art. 9 - Presentazione delle domande

Le domande di agevolazione dovranno essere presentate dall'interessato prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero prima dell'inizio dei lavori nel caso di SCIA o CILA.

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.