



**Comune di Esine**  
Provincia di Brescia

## **REGOLAMENTO PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO MONTANO**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 03/06/2020

**indice**

<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art..1 - Finalità.....	3
Art. 2 – Definizioni .....	3
Art. 3 – Modalità e procedura di valorizzazione.....	4
Art. 4 – Caratteristiche dei richiedenti .....	4
Art. 5 – Prescrizioni e precisazioni inerenti la valorizzazione .....	5
Art.. 6 – Prescrizioni tecniche generali inerenti gli interventi .....	7

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Finalità**

Il presente regolamento nasce dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di valorizzare ed incentivare la conoscenza e l'accesso al territorio montano, questo mediante l'idea che, un luogo fruibile e vivibile in maniera continuativa e responsabile, diventa la miglior forma di auto-valorizzazione dei luoghi e dell'ambiente: la presenza dell'uomo in un contesto, con i corretti presupposti, diventa la prima forma di gestione, controllo e manutenzione del territorio, aspetto necessario per rendere vitale l'intero e complesso comparto montano.

Il presente Regolamento, andrà ad agire su tutti quei manufatti eseguiti nel tempo, definibili come "ruderi", delineando delle modalità di valorizzazione.

I proventi derivanti da queste iniziative verranno interamente destinati alla valorizzazione del comparto montano, tramite la creazione di apposito capitolo di bilancio.

### **Art. 2 – Definizioni**

Di seguito vengono riportate le definizioni che verranno poi riprese all'interno del presente regolamento:

- **Territorio montano:** a tale termine si riferisce l'area montana di proprietà del Comune di Esine, viene escluso il territorio posto al di sotto dei 500 m s.l.m. ed a una quota superiore ai 1350 m s.l.m, il territorio della località Bardisone, sono da escludere inoltre i terreni privati o di proprietà di Enti pubblici o privati (es. ERSAF);
- **Rudere:** a tale termine è da ricondurre la pre-esistenza storica, riscontrata sul territorio montano, di un insieme di reminiscenze massive e tangibili, ovvero murature in pietrame anche crollate che permettano l'individuazione di un perimetro definito, che attestino la presenza in passato di un insediamento o presidio umano di vario carattere (agricolo, stagionale, caseario, carbonaio);
- **Richiedenti:** a tale termine afferiscono tutti i residenti nel Comune di Esine, che alla data di apertura del bando, abbiano interesse o le caratteristiche idonee per parteciparvi;
- **Valorizzazione:** a tale termine afferiscono tutti quegli interventi necessari alla riabilitazione funzionale ed estetica oltre all'ordinaria conservazione del bene quali: opere di ristrutturazione o ricostruzione, interventi di miglioria, interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria necessari nel tempo, tutti effettuati a beneficio del bene oggetto d'affidato e sull'area limitrofa pertinenziale stabilita.

### **Art. 3 – Modalità e procedura di valorizzazione**

La modalità di valorizzazione individuata è quella tramite la **Concessione a privati cittadini**: tale metodo prevede l'affidamento del bene in oggetto al privato risultato assegnatario a seguito di "Bando di gara ad evidenza pubblica".

L'aggiudicatario avrà l'obbligo principale di valorizzare il bene affidato, effettuare il pagamento all'atto dell'aggiudicazione di una quota "una tantum" stabilita nel bando di gara, oltre alla quota d'affitto annuale anch'essa definita in sede di bando di gara, resta inoltre inteso il rispetto delle prescrizioni di seguito qui specificate e nel successivo bando di gara.

L'affidamento suddetto si configura come una "concessione a termine" ossia, la proprietà del bene rimane del Comune di Esine, lasciando all'affidatario il pieno godimento dell'immobile, per il periodo stabilito, con il conseguente obbligo di valorizzazione.

Il bando di gara sarà preceduto da una "Procedura di raccolta di Manifestazioni d'Interesse" ovvero da un periodo di tempo determinato in cui tutti gli interessati, aventi le caratteristiche di cui al precedente articolo, potranno palesare il proprio intento a voler valorizzare un determinato rudere da loro individuato. A tal fine dovranno depositare tutta la documentazione idonea, prescritta nell'apposito avviso di apertura della procedura, che individui e descriva lo stato dell'ipotetico rudere selezionato, ciò al fine di permettere di determinare all'Ufficio Tecnico se, secondo le indicazioni del presente regolamento, l'entità indicata è selezionabile come rudere, congiuntamente alla volontà da parte dell'Amministrazione Comunale a voler procedere, valutazione subordinata a valutazioni d'interesse ed ordine pubblico.

Nel caso in cui l'analisi da parte dell'Ufficio Tecnico della manifestazione d'interesse abbia esito positivo, previa approvazione di Giunta, si procederà all'indizione del "Bando di gara ad evidenza pubblica", a cui chiunque potrà partecipare.

Nel caso in cui risultino presenti al momento della chiusura del "Bando di gara ad evidenza pubblica" più interessati a valorizzare il medesimo rudere, si procederà all'individuazione dell'aggiudicatario tramite estrazione a sorte.

### **Art. 4 – Caratteristiche dei richiedenti**

I privati che avranno interesse a ricevere l'affido del bene immobile, dovranno partecipare all'apposito bando pubblico di affidamento. Dovranno inoltre possedere, al momento dell'apertura del bando, le seguenti caratteristiche, pena esclusione o impossibilità a partecipare al bando, oltre a quelle specifiche eventualmente racchiuse nel testo del bando:

1. Essere residenti nel Comune di Esine;

## **Art. 5 – Prescrizioni e precisazioni inerenti la valorizzazione**

Nel presente articolo vengono indicate le caratteristiche della Concessione al soggetto vincitore del bando, che dovrà rispettare per poter confermare e mantenere l'affido del rudere:

1. Il rudere individuato deve ricadere in territorio montano, come specificato dall'art. 2;
2. Il periodo di concessione del bene sarà di massimo anni 6 (SEI), rinnovabile per massimo altre 5 volte, previa comunicazione scritta da parte dell'interessato almeno 6 mesi prima della scadenza, alle medesime condizioni e obblighi: pagamento del canone di concessione rivalutati in base ai parametri ISTAT, adempimenti contenuti nel presente regolamento e successivo bando. Il rinnovo verrà negato se l'affidatario non avrà ottemperato agli obblighi di valorizzazione prescritti nel presente regolamento;
3. L'inizio del periodo d'affido del bene, con conseguente pagamento del canone d'affitto, decorrerà dalla data d'ottenimento dei titoli edilizi ed autorizzazioni degli enti sovracomunali necessari e vincolanti per l'esecuzione delle opere di valorizzazione. Qualora il beneficiario inizi i lavori di valorizzazione entro 1 (UNO) mese dalla data d'ottenimento del titolo autorizzativo, verrà esonerato dal pagamento del canone annuo d'affitto per il primo anno;
4. L'affido del bene sarà direttamente connesso alla persona affidataria, ovvero in caso di decesso del medesimo, sarà facoltà degli eredi subentrare nel rapporto di affido con conseguenti obblighi, per il tempo residuo, previa espressa dichiarazione o salvo espressa rinuncia;
5. All'avvenuta aggiudicazione, il soggetto vincitore del bando dovrà versare a titolo di "palese e concreto interesse e impegno nel valorizzare il rudere" l'importo "una-tantum" stabilito nel bando di gara, passaggio necessario per confermare l'aggiudicazione della gara. Resta inteso che tale importo non è da considerarsi a titolo di caparra, ma come vera e propria somma da corrispondere al Comune di Esine per il godimento del bene. Fino al momento dell'ottenimento dei titoli edilizi ed autorizzazioni degli enti sovracomunali necessari e vincolanti per l'esecuzione delle opere di valorizzazione, tale importo non potrà entrare nella disponibilità finanziaria del Comune di Esine;
6. All'avvenuta aggiudicazione, il soggetto vincitore del bando dovrà sottoscrivere apposita convenzione, nella quale si impegnerà al versamento del corrispettivo annuo offerto in sede di gara, il rispetto delle prescrizioni tecniche

ed estetiche prescritte dal presente regolamento ed eventualmente dal bando di gara, impegnarsi nella valorizzazione del rudere, come precedentemente inteso; la reiterata inadempienza di tutto ciò citato, comporterà l'interruzione dell'affidamento del bene da parte del Comune, ovvero la possibilità di procedere alla riapertura di un nuovo bando di gara per l'affido del bene, senza nulla dovere riconoscere all'affidatario per le migliorie apportate o per le somme versate al Comune di Esine;

7. I costi e gli oneri derivanti dagli interventi di valorizzazione del bene e del fondo pertinente ad esso, si intendono esclusivamente a carico dell'affidatario, essendo questa una delle parti fondamentali su cui la valorizzazione, tramite iniziativa privata, si basa. Per dette somme l'affidatario non potrà avanzare alcuna richiesta di rimborso a carico del Comune, solo in caso in cui, da parte dell'Amministrazione Comunale, avvenga una richiesta di recesso anticipato della Concessione, l'affidatario avrà diritto ad un rimborso da concordare tra le parti in modo proporzionale al tempo trascorso e alle effettive spese già sostenute al momento della richiesta di recesso.

Tali costi sono così riepilogati:

- spese tecniche di progettazione, acquisizione nulla-osta ambientale e idrogeologico, direzione lavori, oneri per la sicurezza, adempimenti normativi in genere, inserimento in mappa e scheda catastale;
- costi per la valorizzazione dell'immobile come stabilito nelle prescrizioni tecniche di seguito specificate all'Art. 6;
- sistemazione dell'area di pertinenza esterna e dell'eventuale viabilità di accesso all'immobile.

8. Relativamente alle spese tecniche sostenute dall'affidatario per l'acquisizione dei titoli autorizzativi edilizi, nonché di nulla-osta ambientale e idrogeologico, di competenza sovracomunale, che dovranno essere avviate immediatamente dopo l'aggiudicazione, nessun importo sarà rimborsato dall'Amministrazione Comunale in caso di parere contrario all'intervento espresso dagli enti preposti al rilascio dei titoli.

9. L'affidatario avrà l'obbligo di iniziare le opere di valorizzazione entro 1 (UNO) anno dalla data di acquisizione dei permessi e titoli autorizzativi sopra citati e terminarli entro 3 (TRE) anni dalla data di inizio lavori, in riferimento anche al cronoprogramma dei lavori depositato in sede di richiesta dei titoli autorizzativi; scaduti i termini l'Amministrazione si riterrà libera e sollevata da qualsiasi obbligo e rapporto con l'affidatario, né tantomeno dover restituire l'importo "un tantum" corrisposto, al momento dell'affido, al Comune di Esine essendo stata corrisposta come "palese e concreto interesse e impegno nel valorizzare il rudere".

10. L'affidatario, con il pagamento annuale del canone d'affitto offerto in sede di gara, dovrà presentare la ricevuta di sottoscrizione di polizza assicurativa sull'immobile a copertura di eventuali danni causati a cose o terzi.
11. Prima del rilascio del titolo autorizzativo edilizio, il progetto dovrà effettuare un passaggio e ottenere l'approvazione presso la Commissione Paesaggistica Comunale, per quanto concerne gli aspetti estetici e compositivi dello stesso.

#### **Art. 6 – Prescrizioni tecniche generali inerenti gli interventi**

Di seguito vengono riportate le caratteristiche e prescrizioni tecniche a cui il progetto dovrà adeguarsi; caratteristiche che dovranno essere dichiarate in sede di "bando di gara ad evidenza pubblica" al fine di garantire omogeneità nel manufatto posto in gara, come di seguito meglio specificato.

Questo al fine principe di corrispondere agli interventi un linguaggio uniforme su tutto il territorio, evitare economie nella scelta dei materiali e delle finiture che possano portare alla realizzazione di manufatti eclettici, pacchiani e discordi con la tradizione montana dei luoghi.

Quanto sotto dettagliato crea di fatto un capitolato prestazionale delle lavorazioni che serva a garantire una qualità standard del manufatto realizzato, ovvero eviterà la realizzazione di manufatti con materiali o tecnologie di qualità limitata che generando economie per il realizzatore, comporterebbero tuttavia una presunta disparità di valore, economico ed estetico, rispetto al manufatto che altri eventuali interessati, non risultati beneficiari in sede di gara, avrebbero potuto realizzare.

1. Gli interventi di valorizzazione del rudere dovranno avvenire con finiture riconducibili al contesto montano locale, ovvero:
  - paramenti esterni di finitura in pietra naturale a spacco ovvero in legno, vengono escluse geo-pietre o pietre non locali;
  - la copertura dovrà essere a due falde ed avere orditura in legno, vengono escluse coperture a padiglione;
  - il manto di copertura potrà essere in cotto colori naturali o lamiera pre-verniciata colore "testa di moro";
  - infissi e oscuranti dovranno essere in legno verniciato con colori naturali;
  - locali interni intonacati al civile o con rasa-pietra o rivestite in legno;
  - locali interni pavimentati con mattonelle, legno, vengono esclusi finiture industriali o plastiche;
2. Le opere da realizzarsi dovranno essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di richiesta di Permesso di Costruire con progetto a firma di tecnico abilitato, inoltre dovranno preliminarmente essere acquisite le dovute autorizzazioni per il vincolo ambientale-paesaggistico e idrogeologico;
3. Verrà concessa unicamente la realizzazione di edifici con unico piano fuori terra, con altezza interna minima in gronda di m. 2,10 ed altezza massima in

colmo di m. 3,30, escludendo la realizzazione di piano interrato o piani rialzati, fatto salvo la comprovata dimostrazione di elementi che attestino l'esistenza degli stessi prima dello stato di fatto del rudere, o altresì quote d'imposta della copertura esistenti superiori a quelle sopra citate;

4. Verrà concesso un aumento di superficie pari al massimo al 20 % e non oltre la superficie di mq.20 di quella dedotta dal rilievo dello stato di fatto del rudere, valutata come proiezione al suolo della sagoma esterna delle murature;
5. Verrà concesso attorno al bene affidato uno spazio di pertinenza di massimo 200 mq, che sarà parte integrante del bene affidato, il quale non potrà essere delimitata con nessuna recinzione;
6. Verrà concessa la realizzazione di porticato esterno, in aderenza all'edificio, aperto su tre lati, con struttura portante in legno o pietra come sopra specificato e copertura medesima a quella attuata per l'edificio principale. La superficie massima dovrà essere di 12 mq.;
7. La ristrutturazione dell'edificio dovrà avere una forma planimetrica regolare: rettangolare o quadrata, il più verosimile riconducibile a quella originaria;
8. La posizione planimetrica dell'immobile deve rimanere quella originaria;
9. Il concessionario dovrà farsi carico delle opportune istanze presso gli enti preposti alla trasformazione della superficie a bosco, con i relativi oneri di compensazione;
10. È fatto obbligo la realizzazione del sistema di scarico di acque fognarie adatto, con conseguente acquisizione, a carico del beneficiario, di prescritta autorizzazione provinciale per lo scarico negli strati superficiali del sottosuolo.

#### **Art. 7 Schema di procedimento di approvazione del progetto edilizio**

1. Presentazione Permesso di Costruire con istruttoria dell'Uff. Tecnico;
2. Commissione per il Paesaggio per espressione parere vincolante;
3. Acquisizione dei pareri necessari e delle sub-deleghe da parte degli enti competenti;
4. Giunta Comunale approvazione schema di convenzione;
5. Stipula della convenzione
6. Uff. Tecnico rilascio permesso di costruire;