

Comune di Crescentino

Provincia di Vercelli



Regolamento per la concessione di incentivi per interventi rivolti al recupero e alla riqualificazione edilizia del patrimonio immobiliare esistente del Centro Storico

Approvazione con deliberazione del consiglio comunale n. 5 del 30.03.2019

I modifica approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 6 del 29.03.2021 in vigore dal 8 aprile 2021

Indice:

articolo 1 Premessa	pag. 4
articolo 2 Finalità	pag. 4
articolo 3 Soggetti beneficiari	pag. 5
articolo 4 Tipologia degli interventi ammessi	pag. 6
articolo 5 Incentivi	pag. 8
articolo 6 Modalità di ammissione all'incentivo e procedura istruttoria. .	pag. 8
articolo 7 Disposizioni finali	pag. 10

Articolo 1 Premessa

1. Considerata l'intenzione di poter agevolare il recupero dell'esistente patrimonio immobiliare del Centro Storico presente sul territorio comunale, individuabile dagli elaborati planimetrici in allegato al vigente P.R.G.C. ed identificabile come area urbanistica definita "CS" Centro Storico, riscontrando di primaria importanza la necessità di valorizzarne il tessuto urbanistico nonché contestualmente limitare l'impiego e l'utilizzo di suolo e di risorse territoriali, il Comune di Crescentino dispone con il presente la concessione di incentivi rivolti a favorire gli interventi di recupero e riqualificazione edilizia dei nuclei storici, proponendo come obiettivi non solo l'incentivazione della ristrutturazione di immobili a fini residenziali facenti parte delle zone di centro storico, ma anche l'apertura di nuove attività extra residenziali, commerciali, artigianali, culturali e piccole attività ricettive da attuarsi mediante interventi edilizi di recupero dei fabbricati e/o delle attività già esistenti e insediate, nonché di fabbricati identificati di interesse storico, artistico, architettonico, ambientale o documentario nonché di pregio, ubicati anche al di fuori delle aree "CS" - Centro Storico. Il promuovere tale recupero del patrimonio edilizio esistente, sviluppato sulle due opportunità relative la prima agli immobili residenziali e la seconda alle attività commerciali, è motivata dagli obiettivi, in parte sopra espressi, di limitare il consumo dei suoli, attualmente principalmente utilizzati allo scopo agricolo, e contestualmente di poter arginare il fenomeno dell'abbandono dei centri storici, favorendo il mantenimento e/o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché quello di sostenere ed incentivare la vitalità economica e sociale del capoluogo del Comune e dei nuclei storici presenti sul territorio.

Articolo 2 Finalità

1. Il presente regolamento disciplina la concessione di incentivi comunali a favore di persone fisiche e giuridiche, a fronte della realizzazione degli interventi di cui al successivo articolo 4 presso fabbricati facenti parte del tessuto storico del Comune di Crescentino. Secondo il presente regolamento si intende per fabbricati facenti parte del tessuto storico quegli

edifici ubicati nella zona urbanisticamente identificata dalle tavole grafiche del vigente strumento generale comunale come "CS" - Centro storico.

2. Inoltre sono altresì concessi tali incentivi comunali a favore di interventi che possano interessare fabbricati identificati con caratteristiche rilevanti di interesse storico, artistico, architettonico, ambientale o documentario nonché di pregio, ubicati anche al di fuori delle aree "CS" - Centro Storico.

Articolo 3 Soggetti beneficiari

1. Possono accedere ai sopra citati incentivi per gli interventi di cui al successivo articolo 4, i soggetti privati, enti pubblici, società di persone e di capitali, ovvero sia persone fisiche che giuridiche, che abbiano la piena proprietà dell'immobile oggetto della proposta dell'intervento di recupero o coloro che ne abbiano la sola disponibilità, ovvero locatari, comodatari, usufruttuari e tutti coloro che ne dimostrino il possesso di un diritto reale. In tali casi il richiedente dovrà disporre dell'assenso della ditta proprietaria all'esecuzione delle opere in questione.
2. La concessione degli incentivi è rivolta alle seguenti categorie di edifici:
 - a. edifici o strutture residenziali e loro pertinenze;
 - b. edifici o strutture destinati ad attività economico sociali quali negozi, piccole attività commerciali, artigianali e culturali e/o piccole strutture ricettive nonché pubblici esercizi;
 - c. edifici di interesse storico, artistico, architettonico, ambientale o documentario nonché di pregio, ubicati anche al di fuori delle aree "CS" - Centro Storico, ovvero quei fabbricati definiti con caratteristiche rilevanti non solo dal secondo comma dell'articolo 15 delle N.T.A. altresì quelli identificati e normati dal successivo articolo 31.
 - d. edifici che fronteggiano le vie prospicienti le zone "CS".*
- ~~3. Sono previste concessioni di incentivi anche per gli interventi edilizi di ripristino o rifacimento delle facciate dei fabbricati, anche non in centro storico, che fronteggiano però le vie prospicienti le zone "CS".~~

~~4. In caso l'intervento fosse finalizzato ad edifici di cui al sopracitato punto b) la concessione dell'incentivo sarà subordinata alle seguenti condizioni:~~

~~— intenzione di ubicare la propria attività nel tessuto storico;~~

~~— impegno a mantenere in esercizio tale attività per un periodo di almeno tre anni decorrenti dal momento di attivazione della stessa.~~

Articolo 4 Tipologia degli interventi ammessi

1. Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di demolizione e ricostruzione;
- interventi di mutamento delle destinazioni d'uso dei fabbricati, o di parte dei medesimi, a favore di attività extra residenziali.

2. Gli interventi di cui sopra oltre ad essere definiti in via generale dall'articolo 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., vengono identificati al dettaglio dalla circolare della Regione Piemonte n. 5/URB/1984, e sono comunque qualificati dal vigente strumento urbanistico generale del Comune di Crescentino, in particolare dagli specifici contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione e dalle relative schede d'area.

3. Gli interventi che possono fruire dei benefici previsti dal presente regolamento possono essere riconducibili ai seguenti:

- ristrutturazione edilizia tesa al mantenimento, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambio di destinazione d'uso dei locali in questione;
- recupero dei locali sottotetto ai fini abitativi, e comunque con destinazioni d'uso ammesse dalle norme contenute nel vigente P.R.G.C.;

- interventi di demolizione e ricostruzione tesi a valorizzare il patrimonio edilizio esistente nonché quello circostante l'intervento medesimo;
 - riqualificazione delle facciate, eliminazione delle superfetazioni e di elementi estranei alla tradizione architettonica locale, ricostruzione e ricomposizione nonché recupero dell'originario stilema e linguaggio architettonico;
 - recupero degli elementi morfologici originali e tradizionali che costituiscono esempi di coerenza compositiva e tipologica, con particolare riferimento ai rapporti compositivi di facciata tra parti piene e le aperture;
 - recupero e ricomposizione delle forme e delle dimensioni originarie delle aperture e dei relativi sistemi di oscuramento;
 - recupero e rifacimento delle finiture di facciata, intonaco, muri a vista e sottogronda;
 - recupero, rifacimento e ricomposizione delle zoccolature, modanature, contorni, sporti, balconi, elementi aggettanti, inferriate e ringhiere, mediante l'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale;
 - rifacimento della tinteggiature delle facciate, delle decorazioni e degli elementi decorativi in genere;
 - recupero di serramenti, portoni, soffitti e cassettoni visibili da luoghi e spazi pubblici;
 - recupero e rifacimento dei rivestimenti esterni tipici della tradizione locale.
4. ~~Requisito essenziale per usufruire dell'incentivo è l'ultimazione dell'intervento edilizio nell'arco dei tre anni decorrenti dalla data di inizio lavori conseguente il rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività ovvero della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, nonché dalla comunicazione di inizio lavori asseverata e da una comunicazione di attività di edilizia libera di cui all'articolo 6 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.~~

Articolo 5 Incentivi

1. Per gli interventi definiti dal precedente articolo 4 del presente regolamento sono previsti i seguenti incentivi:
 - esonero dal pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche per i cantieri relativi agli interventi edilizi in questione *per la durata di mesi 3 (tre)*;
 - riduzione del 40% del contributo di costruzione dovuto, costituito sia dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché dal costo di costruzione;
 - riduzione del 40% della quota relativa all'eventuale monetizzazione delle aree a standard ove risulta non possibile recuperare parcheggi.
2. Gli incentivi di cui ai punti precedenti sono fra loro cumulabili.
3. Se attivata la procedura di cui al presente Regolamento, non si potranno prevedere e comunque ottenere contemporaneamente ulteriori agevolazioni come ad esempio quelle previste relativamente ad incentivi di riduzione oneri di urbanizzazione finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti, nonché ulteriori forme di riduzione del contributo di costruzione previste ed attuabili dal Comune di Crescentino.

Articolo 6 Modalità di accesso agli incentivi e procedura istruttoria

1. Per accedere alla concessione degli incentivi definiti dal precedente articolo, si dovrà allegare specifica richiesta contestualmente alla presentazione della *pratica edilizia e/o indicare l'esonero del pagamento nella richiesta di occupazione di suolo pubblico*. ~~dell'istanza di rilascio del permesso di costruire, al deposito della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata nonché della comunicazione di attività di edilizia libera relativi agli interventi da eseguire.~~

2. *L'istruttoria dell'istanza di beneficio degli incentivi di cui al presente regolamento verrà curata dal responsabile del procedimento dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro i termini previsti per la conclusione della relativa pratica edilizia e/o della pratica di occupazione del suolo pubblico.*

~~2. L'entità dell'incentivo verrà assegnato con riferimento alla specifica tipologia di intervento con le seguenti modalità:~~

~~— pagamento delle quote relative al contributo di costruzione dovuto e dell'eventuale quota relativa alla monetizzazione delle aree a standard, inoltrando all'atto, della presentazione della procedura autorizzativa, formale richiesta di accesso alle agevolazioni con allegato prospetto di calcolo riepilogativo;~~

~~— esonero dal pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche per i cantieri relativi all'esecuzione degli interventi edilizi in questione per la durata dei lavori stessi; i lavori dovranno essere comunque autorizzati come pure l'occupazione e l'esonero sarà concesso per il tempo necessario all'esecuzione e comunque per un periodo non superiore a due anni dalla data di inizio dell'occupazione stessa.~~

~~3. L'istruttoria dell'istanza di beneficio degli incentivi di cui al presente regolamento verrà curata direttamente dal responsabile del procedimento dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione al protocollo comunale della richiesta di rilascio di permesso di costruire, del deposito della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata nonché della comunicazione di attività di edilizia libera relativi agli interventi da eseguire.~~

~~4. Il responsabile del procedimento dovrà verificare l'ammissibilità della richiesta di beneficio appurando l'entità e la tipologia degli interventi edilizi in conformità ai contenuti del precedente articolo 4. Gli incentivi ammessi verranno immediatamente applicati alla pratica edilizia a cui sono riferiti.~~

~~5. Il responsabile del procedimento entro sessanta giorni dalla trasmissione al protocollo comunale della comunicazione di fine lavori o della segnalazione certificata di inizio attività relativa all'agibilità dei locali in questione, di cui~~

~~all'articolo 24 del D.P.R. n° 380/01 e s.m.i., procede in ogni caso ad effettuare un sopralluogo in loco redigendone relativo ed idoneo verbale che vada ad attestare la conformità di quanto realizzato al progetto approvato e ne verifica il rispetto di tutte le prescrizioni contenute sia nel provvedimento autorizzativo che negli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e/o adottati, nonché di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in vigore, senza alcuna esclusione.~~

~~6. Il responsabile del procedimento in caso di conformità dell'intervento procede alla conclusione della procedura istruttoria inerente alla segnalazione certificata di inizio attività di agibilità dei locali interessati, concludendo così l'iter amministrativo della medesima pratica edilizia.~~

~~7. In caso di non conformità delle opere, ne verifica l'entità e ne determina l'eventuale non ammissibilità alle procedure incentivanti di cui al presente regolamento, disponendo contestualmente gli atti di recupero di quanto concesso e beneficiato.~~

Articolo 7 Disposizioni Finali

1. Per quanto concerne le altre forme incentivanti previste da altri Enti o dallo stesso Stato, le stesse non vanno a pregiudicare in alcun caso le concessioni proposte dal presente regolamento, anzi, per quanto non prescritto da altre normative, sono da considerarsi contestualmente usufruibili ed attuabili nel rispetto delle condizioni contenute nei relativi atti di approvazione.
2. Il presente regolamento dovrà essere debitamente pubblicato e pubblicizzato in tutte le forme previste dalla vigente legislazione nel pieno rispetto dei contenuti e delle prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in vigore.
3. I contenuti del presente saranno immediatamente eseguibili non appena verranno espletate tutte le modalità di partecipazione e di pubblicazione dei propri atti di approvazione.
4. *Il Responsabile del procedimento dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà effettuare in qualsiasi momento sopralluoghi oppure richiedere documentazioni aggiuntive, al fine di accertare la conformità degli interventi sottoposti ad incentivo.*