

RELAZIONE TECNICA

Premessa e quadro conoscitivo

Tra gli obiettivi fissati dal PO vigente, assumo rilevanza quelli degli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei centri storici, intesi come delimitati ai sensi dell'art. 2, lett. a) del D.M. n. 1444/1968. Per darvi seguito quanto agli aspetti peculiari che contraddistinguono queste parti del territorio, riassumibili nei caratteri storici, tipologici e architettonici del tessuto urbano, una strategia è quella di stimolare insieme progetti di riqualificazione d'iniziativa pubblica e interventi in capo ai privati che possano determinare la migliore conservazione del patrimonio edilizio, anche in un'ottica di visibilità e accoglienza dei luoghi rivolta alla ricettività turistica.

La presente relazione contiene, per quanto sopra, la proposta di introdurre un'apposita disciplina volta a regolamentare l'erogazione di contributi a fondo perduto a sostegno dei privati che intendevano restaurare le facciate del centro storico del territorio. Le motivazioni a sostegno della proposta sono frutto delle valutazioni emerse in seno al Settore Tecnico per consentire una gestione aperta e consapevole del patrimonio edilizio suscettibile di essere considerato testimonianza storico-culturale del territorio, in sinergia con le dinamiche della società e delle iniziative provenienti dalla cittadinanza che, nel quadro dell'aderenza ai principi della disciplina del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico della Regione Toscana.

Contenuti

Sostanzialmente, è parso opportuno affiancare alle norme tecniche di attuazione del PO vigente – peraltro anch'esse oggetto di un progetto di completa revisione – una disciplina precipua per stimolare e sostenere, mediante una contribuzione a fondo perduto, azioni di recupero, restauro e conservazione da parte di soggetti privati, in tutti quei casi in cui il tessuto edilizio si palesa come patrimonio culturale e rappresentativo della collettività per essere anche “quinta” paesaggistica dei nuclei storici del territorio.

L'erogazione del contributo è volta a sostenere coloro che, come proprietari o possessori degli immobili interessati, vogliano intervenire, nel recupero, restauro e/o rifacimento delle facciate degli edifici e i muri di cinta con almeno una facciata prospiciente le vie comunali comprese nelle zone storiche del territorio urbanizzato, anche nell'ambito di un insieme più ampio ed articolato di opere che interessino il fabbricato. Gli interventi in argomento possono comprendere:

- opere di restauro di intonaci, apparati decorativi, elementi lignei, manufatti lapidei/metallici;
- rifacimento di intonaco, fasce marcapiano e marcadavanzale, decorazioni e zoccolatura;
- tinteggiatura;
- sostituzione dei canali di gronda, discendenti pluviali;
- ripristino di pareti esterne alterate da manomissioni estranee per tecnologia, forma e materiali all'impianto architettonico originario;
- restituzione di coerenza storica e morfotipologica agli interventi già effettuati in difformità ovvero incoerenti rispetto all'intorno;

- eliminazione, mediante posizionamento in traccia o deviazione nel suolo, dei cavi e cavidotti, vani per accessori utenze ancorati e/o ricavati sui prospetti prospicienti pubbliche strade.

Non potranno essere oggetto di contribuzione opere e lavori diverse da quelle elencate, ovvero anche oneri, tasse e tributi ad esse collegate, o ancora riferite a materiali d'arredo, indagini tecniche preliminari, consulenze, progettazione, direzione lavori, fatti salve le esenzioni dal canone unico patrimoniale legato all'esecuzione delle opere e dei lavori.

Possono beneficiare del contributo previsto i proprietari, i titolari di altro diritto reale di godimento e/o i titolari di altro titolo valido degli immobili. Se per lo stesso edificio concorrono più proprietari o altri aventi titolo, per accedere alle agevolazioni è necessaria la domanda sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed il contributo sarà erogato ad un unico soggetto indicato nella domanda, che potrà essere individuato anche nella figura di un amministratore.

L'erogazione non sarà comunque possibile per coloro che non siano in regola con i tributi comunali, che siano destinatari di provvedimenti riguardanti messa in sicurezza o ripristino di decoro degli edifici e, più in generale, non saranno ammessi a contribuzione interventi da realizzarsi su immobili non legittimi ai sensi della normativa urbanistica e paesaggistica in vigore, anche per porzioni e interventi eseguiti successivamente alla loro realizzazione.

Coloro che siano interessati, seguendo le istruzioni che saranno opportunamente pubblicate, dovranno produrre domanda, unitamente al titolo edilizio necessario asseverato, ovvero alla richiesta di rilascio di titolo edilizio, secondo la casistica prevista dalla legge; la domanda dovrà comprendere una serie di documenti e informazioni necessarie alla migliore sua istruttoria da parte degli uffici tecnici, nonché sia il recapito completo per le comunicazioni cartacee ed elettroniche (indirizzo di posta anagrafica e indirizzo di posta elettronica), sia le coordinate complete dell'istituto bancario per effettuare il versamento del contributo, qualora accordato.

Una volta pervenute le domande entro la scadenza fissata da apposito bando e pubblicazione l'elenco con l'indicazione del nominativo che curerà il procedimento, il contributo viene infatti erogato a seguito della conclusione positiva dell'istruttoria eseguita dal Servizio Edilizia privata del Settore 2 che, se del caso, potrà chiedere sia pareri a soggetti pubblici terzi, sia integrazioni documentali agli interessati, fermo restando l'obbligo di concludere l'istruttoria entro 90 giorni dal termine di scadenza indicata nel bando. Ove la domanda non sia ammissibile, ne sarà data comunicazione ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

Una volta terminati i procedimenti d'istruttoria relativi alle domande pervenute per l'anno in corso, il responsabile del procedimento ne compila l'elenco riportando titolarità, soggetto beneficiario, la data di presentazione e la somma richiesta, e gli esiti dell'istanza. L'elenco sarà pubblicato all'Albo pretorio e sul sito web del comune per un periodo non inferiore a 60 giorni, anche per le finalità della partecipazione garantite dalla legge.

Una volta trascorso il termine della pubblicazione dell'istruttoria, preso atto di eventuali osservazioni e verificata la sussistenza dei fondi, il responsabile del procedimento formula o meno la proposta di erogazione del contributo per ciascuna domanda. Per ciascuna domanda pervenuta, il criterio per la determinazione dell'ammontare della somma erogabile è la proporzionalità esistente tra la richiesta fatta e il montante di tutte le richieste, relazionata alla risorsa disponibile nel fondo. Se sussisteranno ragioni

oggettive di urgenza e necessità ovvero il concorso di lavori di pubblico interesse o ancora di conservazione di beni storici, architettonici e testimoniali, per i quali è consigliabile una diversa ripartizione delle risorse disponibili, la ripartizione potrà avvenire anche al di fuori del criterio di proporzionalità, subordinatamente ad apposita relazione giustificativa nell'ambito dell'istruttoria esperita.

Fatte salve le precedenti possibili deroghe, in via generale il tetto massimo erogabile per ogni anno, è fissato in 3.000,00 Euro per ciascuna istanza che comprenda lavori sostanziali, mentre non potrà superare i 1.000,00 Euro nei casi di mera tinteggiatura o sostituzione di pluviali e canali di gronda.

L'erogazione del contributo è effettuata con atto dirigenziale del Settore 2 e verrà effettuata dopo presentazione di comunicazione di fine lavori da parte del richiedente con la dichiarazione di conformità tra quanto richiesto e quanto realizzato, corredata di idonea documentazione fotografica del risultato finale.

I contributi si sommano, oltre che a possibili incentivi e sconti fiscali accordati dalla legge per interventi similari, anche sia all'esenzione totale dal canone dovuto per l'occupazione temporanea della aree pubbliche necessarie all'allestimento del cantiere (ponteggio e deposito materiali), sia all'esenzione totale del canone di occupazione permanente del sottosuolo, ove ne ricorresse la necessità per spostare i cavi ancorati alle facciate.

Fattibilità

Il finanziamento dei contributi è possibile o con risorse proprie dell'amministrazione anche derivanti dall'incasso di sanzioni in tema controllo dell'attività urbanistico-edilizia, con le quali è possibile costituire un fondo la cui entità dovrà essere opportunamente fatta conoscere mediante pubblicità istituzionale. Il fondo potrà essere utilizzato fino al suo esaurimento per ciascun anno di riferimento, fermo restando che in caso che in caso di parziale utilizzazione, la parte residuale sarà accantonata per la costituzione del fondo dell'anno successivo. Stante l'approvazione del bilancio già intervenuta, per l'anno 2025 il fondo potrebbe essere anche di entità minore rispetto a quello riferibile all'intero anno solare che è possibile ipotizzare di almeno 9.000 – 12.000 Euro/anno.

Le risorse finanziarie necessarie per costituire il fondo destinato ai contributi sono possibili grazie a parte dei proventi derivanti dall'incasso delle sanzioni in tema di controllo sull'attività edilizia e repressione degli abusi, così come quelli derivanti dalla salvaguardia paesaggistica come disciplinate dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004. Il fondo potrà essere utilizzato fino al suo esaurimento per ciascun anno di riferimento, fermo restando che in caso che in caso di parziale utilizzazione, la parte residuale sarà accantonata per la costituzione del fondo dell'anno successivo.

Il Responsabile del Settore 2
arch. Fausto Condello