

SOMMARIO:

1.0 INTRODUZIONE: Problematiche della riqualificazione edilizia.

2.0 GLI INTERVENTI: Disposizioni generali, criteri e modalità d'intervento.

3.0 REGOLAMENTO

1.0 INTRODUZIONE

PROBLEMATICHE DELLA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA.

Un insieme di norme, procedure ed indicazioni costruttive contenute negli allegati di supporto alla riqualificazione funzionale e produttiva ed al recupero della qualità urbana del centro storico di Grumento Nova, ha uno scopo principale: contribuire alla ridefinizione di una *identità* complessiva e riconoscibile dei luoghi restituendo alla comunità che in essi vive ed opera quel "luogo di tutti" dove riconoscere e condividere una propria storia ed una propria cultura frutto di originali e differenti percorsi anche nel campo del costruito .

Tutto ciò attraverso il completamento culturalmente consapevole del processo di riqualificazione del patrimonio edilizio nel comune di di Grumento Nova.

Con criteri di indirizzo semplici, si è cercato di rendere omogeneo e verificabile il processo di recupero ipotizzato ed, all'interno di esso, i singoli percorsi realizzativi previsti (il recupero di ambiti unitari e dell'immagine complessiva di rioni e di interi isolati, le ristrutturazioni della ex L.219/81, le riqualificazioni degli immobili già ristrutturati o ricostruiti proprio ai sensi della ex L.219/81, e così via).

La problematica del recupero del "patrimonio edilizio esistente" del Centro Urbano di di Grumento Nova, ha vissuto negli ultimi sessanta anni tre grandi fasi :

- Nel trentennio successivo alla seconda guerra mondiale, la ricerca di spazi vitali per servizi essenziali e per adeguamenti di spazi abitativi, che poco spazio ha lasciato alla conservazione delle forme architettoniche tradizionali ;
- L'abbandono progressivo del centro Storico da parte dei suoi abitanti, dovuto sia al flusso migratorio che allo spostamento verso zone di espansione in periferia ;Le sopraelevazioni degli anni settanta, effettuate sulla base di stato di necessità di spazi mancanti, che hanno compromesso l'aspetto tradizionale soprattutto della parte superiore dell'abitato;

- Gli interventi ai sensi della legge 219/81, molto modesti dal punto di vista quantitativo, certo strutturalmente validi, ma condotti con scarsa sensibilità estetica, in larga parte retaggio di una mentalità per cui la tradizione era sinonimo di povertà da nascondere.

I risultati dell'attività di recupero non si possono considerare soddisfacenti né in termini di qualità degli interventi né per l'utilizzo degli strumenti adottati. E' quindi necessario, senza voler fare grandi analisi, esprimere alcuni concetti – base per interventi efficaci.

Va prima di tutto tenuto in conto che la concezione urbanistica di considerare i Centri Storici (le zone "A") come omogenee non è rispondente né alla realtà né alle nostre esigenze.

Non tutta l'edilizia esistente nell'ambito di tali zone, possiede caratteristiche e qualità simili; il dato reale ci presenta situazioni estremamente varie e complesse, che non possono essere assoggettate ad uno schema unico per essere trattate in modo simile.

Anche in uno stesso edificio di interesse architettonico, accanto agli elementi più significativi o di particolare pregio altri ve ne sono del tutto privi o quasi di qualità apprezzabili.

D'altra parte l'attuale concetto di "riqualificazione", modificando un regime rigidamente vincolistico, non contempla solo interventi che fino a pochi anni fa venivano definiti di conservazione e restauro ma, giustamente, anche interventi modificativi e innovativi di minore o maggiore rilevanza che, comunque, e questo comunque va sottolineato diverse volte, devono contribuire alla ricerca di quel "luogo di tutti" che è certamente un riferimento ideale ma che somiglia un poco a ciò che da sempre immaginiamo come essenza di una nostra *identità*.

Per disciplinare e sviluppare una corretta e diffusa attività di riqualificazione è necessario conoscere e valutare nella sua globalità il patrimonio edilizio esistente sulla base di parametri ben definiti, che consentano di stabilire cosa deve essere conservato e cosa invece può essere più o meno modificato nel senso prima accennato e che tutto è fuorché libertà di sbizzarrirsi ed inventarsi soluzioni le più stravaganti e individuali.

Ed infatti questa prima scelta, comunque essenziale, non è tuttavia sufficiente per garantire risultati corretti: una volta stabilito cosa restaurare e cosa modificare è altrettanto necessario definire in che modo fare queste cose, con quali particolari tecniche e quali criteri intervenire e, soprattutto, quante e quali sono le regole che tutti dobbiamo conoscere ed in un certo senso concorrere a costruire volta per volta, intervento per intervento, in modo tale che possano essere sempre più condivise e punto di riferimento per una sempre più larga parte di cittadinanza.

Sarà così più facile condividerle e rispettarle nei numerosi interventi, comunque da realizzare in un contesto di qualità storico-architettonica, con limiti e modalità definite in modo che l'intervento risulti compatibile col contesto e con la finalità del "miglioramento possibile".

Spesso abbiamo assistito ad un uso improprio dei meccanismi di recupero e degli strumenti urbanistici adottati.

Per motivi disparati spesso si è continuato a procedere senza sistematicità, edificio per edificio, affidandosi solamente alla percezione discrezionale di progettisti ed operatori edili, con tutti i limiti, le approssimazioni e le incongruenze che ciò comporta.

La concezione secondo la quale per il restauro ed il recupero ogni edificio costituisce un caso a sé, con scarsa considerazione del contesto urbano all'intorno, portava a concludere che non era possibile definire a priori norme e metodi operativi di validità generale, lasciando però di fatto campo libero ad interventi che badavano ad una "praticità" dagli esiti a volte disastrosi.

La mancanza di poche regole, semplici, condivise per essere concretamente applicate, è stata nel corso degli anni avvertita moltissimo.

Per tutto ciò è auspicabile che le norme appresso contenute possano contribuire ad evitare almeno in parte, insufficienze ormai storiche, in modo tale che si possa utilmente applicarle per indirizzare correttamente la definizione e l'autorizzazione dei numerosi interventi diretti, che, secondo le norme vigenti ed il P.O. Val d'Agri in particolare attraverso i P.I.C. l'Amministrazione comunale di Grumento Nova intende che si realizzino nel centro storico.

2.0 GLI INTERVENTI :

MODALITA' E CRITERI REALIZZATIVI

Le norme e le procedure amministrative, i criteri ed i particolari costruttivi insieme a quant'altro contenuto nel presente Regolamento costituiscono una base di riferimento indispensabile per fissare orientamenti comuni nel difficile processo di riqualificazione del patrimonio edilizio di Grumento Nova e in particolar modo nel suo centro storico.

La finalità principale è quindi riuscire a tracciare regole semplici e chiare utili per un percorso che tutte le "parti in causa" condividano al più elevato livello possibile e che le stesse siano in grado di aggiornare e riaggiornare nel corso delle esperienze di cantiere, nel confronto dialettico tra i presupposti di partenza

e le inevitabili correzioni e ricalibrature imposte dall'impatto col processo reale di riqualificazione.

Con questa finalità e, soprattutto, con questo auspicio si è cercato, per quanto possibile, di fornire i successivi criteri applicativi ed il modello di disciplina di supporto alla progettazione ed all'attuazione dei relativi interventi di riqualificazione.

Tali norme si applicano a tutti gli interventi relativi al P.O. Val d'Agri, P.I.C. "Riqualificazione formale facciate e coperture",

Potranno inoltre applicarsi, a seguito di specifica scelta della Amministrazione, a tutti gli altri interventi, ivi compresi quelli ai sensi della L. 32/92 e succ. mod. ed int. che, secondo le leggi vigenti e le previsioni dello strumento urbanistico generale, possono essere realizzati negli immobili esistenti all'interno del centro storico. In tal caso occorrerà procedere ad una formale integrazione e del Regolamento Edilizio vigente.

COMUNE DI GRUMENTO NOVA

(Provincia di Potenza)

***P.O. Val d'Agri – Misura A.1 – Delibera G.R. 662 / 2004
P.I.C. Riqualificazione formale facciate e coperture***

***Criteria e direttive per una disciplina comunale degli
interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio
esistente nel centro storico del comune di Grumento
Nova***

REGOLAMENTO

PARTE PRIMA: *Disposizioni generali.*

Art. 1 Classificazione degli edifici e degli interventi elementari.

Art. 2 Applicabilità degli interventi elementari.

Art. 3. Unità Minime d'Intervento.

Art. 4. Impianti e canalizzazioni.

Art. 5. Prove e simulazioni in loco.

PARTE SECONDA: *Criteri e modalità d'intervento.*

Art. 6 Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.

Art. 7. Murature di prospetto con paramento originale intonacato.

Art. 8 Rifacimento delle tinteggiature.

Art. 9. Elementi di pregio.

Art. 10. Aperture di prospetto ed elementi di contorno

Art. 11. Vetri e vetrate.

Art. 12. Infissi e serramenti.

Art. 13. Balconi e aggetti orizzontali.

Art. 14. Coperture tradizionali a falde inclinate.

Art. 15. Rifacimento e riordino di coperture manomesse.

Art. 16. Terrazze e coperture piane.

Art. 17. Archi, volte e sistemi archivoltati.

Art. 18. Scale esterne ed interne. Accessori di copertura e aggetti verticali.

PARTE TERZA: *Aspetti finanziari e procedure.*

Art. 19. Interventi di riqualificazione esterna e relativo contributo finanziario.

Art. 20. Contributi concedibili.

Art. 21. Unitarietà degli interventi.

Art. 22. Criteri di priorità nelle assegnazioni dei contributi.

Art. 23. Documentazione e procedure per il rilascio del contributo.

PARTE PRIMA

Disposizioni generali

Art. 1 Classificazione degli edifici e degli interventi elementari

Tutti gli edifici ricadenti nell'ambito della zonizzazione A e B1 di cui all'allegata planimetria di insieme, si ritengono classificabili in una delle tre seguenti categorie:

- *Edilizia tradizionale prevalentemente integra.*
- *Edilizia tradizionale parzialmente degradata.*
- *Edilizia non tradizionale.*

a) Edilizia tradizionale prevalentemente integra

Sono compresi in tale categoria edifici tipologicamente ricorrenti, di lontana origine storica e destinazione prevalentemente residenziale che, pur oggetto di modifiche e manomissioni più o meno importanti, conservino elementi di particolare pregio o qualità storico-artistica ed un "sistema" organico di materiali, tecniche costruttive, tipologie architettoniche e decorative particolarmente apprezzabile tali da farli ritenere, sia individualmente, che in rapporto al contesto in cui sono inseriti, una importante testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale.

Per questi edifici, nel rispetto delle previsioni del vigente Strumento urbanistico vivente, sono consentite opere ed interventi elementari meramente *conservativi* che prevedono, cioè, la conservazione degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio mediante tecniche e modalità che ne prolunghino la permanenza e l'efficienza nel tempo, senza modificare in maniera apprezzabile l'aspetto esteriore.

Sono da considerare interventi conservativi ad esempio:

- *la pulitura e la rimozione in genere di sostanze sovrapposte in superficie, eseguita con tecniche appropriate e d'ogni necessaria cautela;*
- *la riparazione e la reintegrazione di piccole parti alterate o mancanti con materiali della stessa qualità;*
- *il consolidamento realizzato mediante l'inserimento di sostanze leganti o altri idonei supporti, in modo da non modificare l'aspetto esteriore;*
- *i trattamenti di protezione superficiale mediante l'applicazione di pitture, vernici, rivestimenti o sostanze incolori, in conformità con le soluzioni di finitura necessarie.*

Tali edifici, in definitiva, dovranno essere oggetto solo di:

- *opere e interventi meramente conservativi, secondo le modalità anzidette, degli elementi costruttivi e decorativi di particolare pregio e degli altri elementi tradizionali qualificanti che presentano caratteri irripetibili;*
- *opere di ripristino o di demolizione e successivo rifacimento degli elementi qualificanti completamente deteriorati o mancanti, se si è in presenza di semplici elementi comunemente ripetibili e di una documentazione sufficiente per garantirne il rifacimento in conformità alla fattura originale;*
- *opere necessarie per l'eliminazione delle alterazioni improprie frutto di modifiche o aggiunte di origine recente, provvedendo quindi al successivo ripristino della condizione originaria o dovuta comunque a trasformazioni di epoca storica;*

In ogni caso dovranno essere rimosse tutte quelle aggiunte che pregiudicano l'aspetto esteriore dell'edificio o semplicemente l'integrità e la conservazione anche di singoli elementi di particolare pregio.

b) Edilizia tradizionale parzialmente degradata

Si intendono compresi in tale categoria gli edifici descritti al punto precedente che, a differenza degli stessi, hanno subito però in epoca recente modifiche e alterazioni consistenti per interventi innovativi o cause accidentali, pur conservando ancora alcuni significativi elementi tipologici costruttivi e decorativi propri dell'edilizia tradizionale. In questa categoria sono compresi la maggior parte degli edifici oggetto di intervento di riqualificazione.

Ad essi, nel quadro di un programma di recupero delle funzioni- tra queste in particolar modo quelle produttive e della qualità urbana complessiva, occorre prestare particolare attenzione cantierizzando interventi capaci di restituire all'edificio una propria immagine complessivamente dignitosa, ottenuta modificando anche in modo robusto lo stato attuale, ma nel rispetto pieno di un ruolo di fatto conferitogli dal contesto originale e comunque frutto delle successive fasi storiche.

Per questi edifici, nel rispetto delle previsioni del vigente Strumenti urbanistici viventi., sono consentite opere ed interventi elementari definiti *restitutivi* che prevedono, da un lato la conservazione degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio e dall'altro la modifica anche impegnativa dello stato attuale sempre nel rispetto delle finalità, dei criteri e delle regole contenute nel vigente Strumenti urbanistici viventi. e in questo Regolamento.

Sono interventi *restitutivi*, ad esempio:

- la demolizione e il successivo rifacimento di elementi qualificanti dei quali è possibile la ripetizione con tecniche e materiali tradizionali ancora in uso;
- la eventuale reintegrazione di elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio ancora presenti;
- l'eventuale riqualificazione degli elementi e delle parti sostanzialmente manomesse e con evidenti caratteri alterati, attraverso sostituzioni e modifiche nel rispetto delle particolari prescrizioni e modalità d'esecuzione contenute nella parte seconda del presente *allegato uno*, in modo che la porzione riqualificata risulti compatibile e congruente con quanto occorre conservare, nel senso prima descritto, della stessa unità edilizia, con il contesto circostante e con l'intero processo di riqualificazione ipotizzato.

c) Edilizia non tradizionale

Si intendono compresi in tale categoria gli edifici con struttura portante in c.a. o comunque realizzati dopo il 1960, e che sono compresi nel perimetro di intervento.

Per questi fabbricati l'intervento possibile è soprattutto quello di "attenuazione complessiva" dell'impatto attraverso colorazioni appropriate ed interventi su elementi secondari, da valutare caso per caso in sede di scheda progettuale.

Per tali edifici l'intervento a contributo è stabilito in maniera specifica in funzione del diverso tipo di lavori possibile.

Art. 2 applicabilità degli interventi elementari

Le norme successive relative agli interventi si applicano ai fabbricati di "edilizia tradizionale"; per i fabbricati di edilizia "non tradizionale" potrà derogarsi da essi in funzione delle finalità stabilite alla lettera "C" dell'art.1 .

Art. 3 Unità Minime di Intervento

Le *Unità Minime di Intervento* anche dette *Unità edilizie* sono individuate sulla scorta di una condizione di continuità verticale fondazioni - copertura tale da prefigurare una entità strutturalmente e funzionalmente autonoma oltre che esteticamente omogenea, isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti e con un'unica o più proprietà all'interno della stessa *Unità*.

Ai fini della corretta individuazione delle unità edilizie va, in particolare, considerata la continuità delle strutture portanti e l'unitarietà architettonica dei prospetti principali e delle coperture. Fondamentale, al tempo stesso, è da considerare l'unitarietà funzionale riferita sia alle condizioni attuali dell'immobile che a quelle conseguibili con l'intervento di riqualificazione.

Gli interventi di riqualificazione dovranno essere progettati e realizzati in modo unitario, prendendo rispettivamente in considerazione come unità minima d'intervento l'intera *U.M.I.* in modo che a ciascuna *Unità* individuata corrisponda un progetto di riqualificazione compiutamente definito.

I lavori previsti rientrano fra quelli di "decoro del fabbricato" e quindi soggetti ad approvazione da parte della maggioranza qualificata di ogni condominio.

Nel caso di inerzia dei proprietari rappresentanti quote millesimali minoritarie calcolate sulla base delle superfici convenzionali ($S_{conv.} = S_{utile\ abitabile} + 0,60 S_{nr}$) le cui unità immobiliari sono comprese nell'unità edilizia oggetto di richiesta di intervento, in presenza di disponibilità di contributo e su richiesta della maggioranza condominiale, il Comune può sostituirsi agli stessi proprietari inerti. Ai proprietari medesimi il Comune addebiterà le spese a loro carico.

E' anche possibile la realizzazione di interventi unitari per comparti comprendenti due o più *U.M.I.* che si presentino in aggregazioni lineari a schiera accentrate a blocco.

Sia negli interventi per comparti che in quelli previsti nelle singole unità potranno essere realizzate e completate in modo unitario tutte le opere relative a quelle parti o insieme di elementi dell'edificio che presentando una inscindibile unità dal punto di vista estetico, costruttivo o funzionale devono essere considerati "elementi unitari".

A tal fine sono da considerare "elementi unitari" :

- i paramenti murari, gli intonaci, le tinteggiature, nonché le aperture, gli infissi e i serramenti, le finiture e gli altri accessori della medesima facciata di un edificio e in particolare di tutti gli altri prospetti compiutamente definiti;
- i manti di copertura, gli sporti e i canali di gronda, e gli altri elementi di copertura della stessa *U.M.I.*, anche in caso di discontinuità nell'articolazione delle falde;
- gli archi, le volte e le strutture archivoltate disposte in successione;

In questa fase la scelta delle U.M.I. corrisponde a quelle del vigente Strumenti urbanistici viventi.

Per acclarate esigenze, in sede di progettazione e su richieste specifiche si potrà procedere alla revisione delle stesse.

Art. 4 Impianti e canalizzazioni.

Non è consentita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche, pannelli solari e altri macchinari e apparecchiature

tecniche, lungo i prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista, né all'interno di cortili o ambienti connotati da elementi architettonici e decorativi qualificanti o di particolare pregio.

Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, potranno trovare collocazione nelle chiostrine, nei locali terreni o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture.

Ad eccezione degli scarichi pluviali, che dovranno, comunque, essere in rame a sezione circolare di diametro non superiore a 12 cm., sui paramenti di prospetto possono essere applicati solo cavi e condutture di sezione non superiore a 25 mm. compresa la guaina o altro rivestimento in rame o altro tipo di materiale comunque rigido, liscio, e dello stesso colore del paramento.

Tali condutture dovranno essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo.

In caso di intervento di riqualificazione dovranno essere collocati sotto traccia tutti i cavi e le condutture sottili presenti nei prospetti con paramento intonacato.

Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori potranno, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello in rame o altro materiale dello stesso colore del paramento intonacato.

Le colonne di scarico, le canne fumarie, e le condotte in genere di grossa sezione devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedii all'interno delle murature perimetrali dell'edificio, senza pregiudizio per le strutture portanti né per ambienti qualificati, o altrimenti lungo chiostrine, cortili, o prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. In tal caso detti elementi dovranno essere rivestiti in rame oppure foderati in muratura intonacata o altro materiale liscio tinteggiato nello stesso colore del paramento; dovranno in ogni caso rimanere all'interno i gomiti, le imbrache, e i raccordi orizzontali o inclinati.

Art. 5 Prove e simulazioni da predisporre in loco.

In tutti i casi indicati ai successivi articoli, costituenti nel loro complesso la PARTE SECONDA, prima di procedere alla effettiva realizzazione degli interventi di riqualificazione dovrà essere predisposta in loco, a cura del richiedente, una opportuna campionatura dei colori e del tipo di intervento

previsto sulle murature di prospetto.

La *soluzione* definitiva dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico comunale e documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituirà parte integrante della procedura di autorizzazione.

PARTE SECONDA:

Criteria e modalità di intervento

Art. 6 Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista.

Dovranno essere conservati nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in conci di pietra squadrati o sbozzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare, o materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia di epoca successiva rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate.

Di tali paramenti non è quindi consentita l'intonacatura, a meno che non si tratti di facciate il cui intonaco originale sia caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per la riqualificazione dei paramenti intonacati di cui all'articolo successivo.

Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti dovrà essere realizzato mediante riprese a cucisciuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura.

Si dovranno impiegare conci bocciardati o sabbiati e pietrame sbozzato di tipo calcareo, tufaceo, basaltico, arenario o marnoso arenaceo da reperire tra i materiali "autoctoni" cioè presenti nelle costruzioni originarie.

In linea generale deve essere eseguita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle rispettive finiture, che non dovrà tuttavia essere generalizzata ma limitata, in particolare, ai tratti mancanti o più degradati.

I paramenti del tutto privi di tale finitura non dovranno, in alcun modo, essere rabboccati, ma solo stuccati in profondità lasciando i giunti in chiara evidenza.

I giunti dei paramenti in pietra da taglio dovranno essere anch'essi incassati rispetto alla faccia vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.

Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, dovranno essere impiegate

esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella delle malte esistenti.

Non sono assolutamente consentite stilature, fugature o stuccature dei giunti realizzate in maniera diversa da quanto indicato al punto precedente, né con l'impiego di malte cementizie.

Potranno, eventualmente, essere rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai tipi di paramento sopra individuati. Non dovranno invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

Nel caso sia necessario consolidare le murature in questione, si provvederà attraverso reintegrazioni a cucì e scuci o con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, purché si evitino fuoriuscite di materiale e alterazioni della faccia vista.

E' consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e dei relativi paletti o piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature.

Non è consentito, invece, l'inserimento lungo i paramenti a faccia vista di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali di qualsivoglia dimensione.

Art. 7 Murature di prospetto con paramento intonacato.

Le facciate degli ambiti principali, o quelle comunque prospicienti sulle pubbliche vie, a volte caratterizzate da sistemi di membrature, basamenti e aperture contornate in pietra dovranno avere i paramenti intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile.

Nel caso di parziali rifacimenti si provvederà alla riprese delle parti mancanti con malta di calce e finitura al grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.

Si dovrà altresì provvedere al ripristino degli intonaci che risultano quasi completamente caduti, o che sono stati demoliti per impropri interventi di decorticazione, basandosi sulle tracce originarie superstiti.

Gli intonaci di cui non sia possibile il mantenimento, perché contrastanti con quanto previsto nel presente regolamento, saranno rimossi e sostituiti con intonaci e relative tinteggiature adeguate.

Gli intonaci al civile dovranno essere rifatti con arricciatura in malta comune e finitura formata da una sottile colla di malta a base di calce spenta, sabbia fine ed eventuali piccole quantità di cemento bianco, lisciata “alla pezza” o al fratazzino stretto, previa eventuale rabboccatura o rinzaffo in malta bastarda.

Nel caso di edifici classificati come appartenenti all'*Edilizia tradizionale prevalentemente integra* ed in tutti gli altri in cui sia necessario realizzare degli intonaci “a stucco” si utilizzerà solo ed esclusivamente della calce e della polvere di marmo lisciando il tutto col fratazzo metallico.

Lo spessore dei nuovi intonaci non dovrà differire in maniera apprezzabile dai precedenti e non dovrà in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri risalti decorativi della superficie muraria. A tal fine, in presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco dovrà essere steso per piccoli tratti a seguire l'andamento della muratura stessa, senza l'ausilio di fasce di guida.

Negli edifici frutto di successive trasformazioni, potranno essere lasciati privi di intonaco eventuali elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza.

Dovranno essere, invece, reintonacati i frammenti e le tracce prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonato in virtù dei successivi interventi.

In alcuni casi è consentito eliminare lo strato di finitura ad intonaco esistente restituendo, un prospetto esterno che si presenterà, alla fine dell'intervento stesso, in modo diverso e cioè in pietra a faccia vista con i giunti incassati.

In ogni caso prima di dar effettivamente corso all'intervento di riqualificazione occorre eseguire la procedura prevista dall'Art.4 con estremo rigore ed accortezza realizzando in loco, in maniera leggibile, una “prova” preliminare al fine di valutare la rispondenza dell'intervento ipotizzato alle finalità generali.

La soluzione, alla fine prescelta, dovrà scaturire, quindi, non solo dalla necessità di integrare, nella maniera ritenuta migliore, l'*Unità edilizia* nel contesto generale ma andrà ricercata valutando qualità e tipologia della muratura che si vuole evidenziare con tale intervento di riqualificazione e ogni altro possibile aspetto funzionale, architettonico e storico-culturale.

Art. 8 Tinteggiature.

Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile o al grezzo, si dovrà altresì provvedere alle tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:

- a) "pittura a fresco", formata da una miscela di ossidi o terre colorate disciolte in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;
- b) "pittura a calce", formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si dovranno invece applicare esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibile in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.

Si potranno adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale solo dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente di colore bianco calce.

Nel caso di edifici classificati come appartenenti all'*Edilizia tradizionale prevalentemente integra* la tinteggiatura dovrà riproporre sia l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari e sia la varietà cromatica esistente tra facciate differenti o tra elementi diversi della stessa facciata.

Le nuove colorazioni dovranno essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si potrà scegliere una tinta seguendo le indicazioni successive relative agli edifici classificati come appartenenti all'*Edilizia tradizionale parzialmente o completamente degradata*

Nel caso di edifici classificati come appartenenti all'*Edilizia tradizionale parzialmente o completamente degradata* la tinteggiatura dovrà riproporre per quanto identificabili i cromatismi originari.

In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte dovranno essere scelte nella gamma dei colori tradizionali dell'edilizia locale, compresa tra il bianco, grigio, rosa antico, avorio, giallo paglino, giallo anticato, arancio chiaro, con tutte le loro variabili, eventualmente mescolate fra loro e corrette con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

Le nuove tinteggiature, inoltre, non dovranno essere date "a corpo", cioè completamente piene e coprenti, ma "a velatura". Esse devono essere, cioè, diluite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione di fondo che

dovrà essere comunque di colore bianco calce.

La scelta dei colori avverrà comunque sulla scorta delle campionature appositamente fornite dall'Ufficio Tecnico

Art. 9 Elementi di pregio.

Dovranno essere conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista.

Tali elementi potranno essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e dovranno comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

Ove necessario, gli elementi in pietra conca o altro potranno essere smontati e successivamente rimontati nella esatta collocazione originaria, previa esecuzione di un accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi.

Si potrà procedere alla ricomposizione dei pezzi caduti, reintegrando le parti mancanti o maggiormente degradate.

Tali reintegrazioni potranno essere eseguite, in ragione dell'ampiezza delle lacune, a stucco o con inserti di materiale della stessa qualità, in modo comunque da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatiche, oltretutto compatibili da un punto di vista fisico-chimico.

La pulitura, in particolar modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, dovrà essere eseguita delicatamente, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti.

Sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per gli elementi lisci di materiale duro e compatto in perfetto stato di conservazione.

Anche gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, dovranno essere conservati e, quando necessario, restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.

Ove sia indispensabile la loro rimozione, detti elementi dovranno essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio ovvero mediante l'esecuzione di calchi.

Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio a faccia vista, dovranno essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del particolare materiale imitato.

Art. 10 Aperture di prospetto ed elementi di contorno.

Dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche.

Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto.

Vanno eliminati eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.

Per esigenze statiche o funzionali può essere consentita la tamponatura delle aperture medesime opportunamente arretrata di almeno tre centimetri lasciando, quindi, integralmente in evidenza i contorni originari. Gli elementi superstiti di aperture romanico gotiche modificate per successivi interventi di epoca storica potranno essere conservati ed eventualmente reintegrati nel caso di paramenti lasciati a faccia vista.

Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, degli edifici classificati come appartenenti all' *Edilizia tradizionale prevalentemente integra* non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti.

In caso di intervento, dovranno inoltre essere chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto.

Le aperture relative alle parti modificate o ricostruite dovranno essere prive di mostre e altre connotazioni stilistiche, munite solo di soglia con gocciolatoio sopra il davanzale dei parapetti, dimensionate e disposte secondo quanto indicato nel più volte richiamato "Repertorio".

Nei prospetti di qualsivoglia epoca storica, che hanno subito nel tempo modificazioni ed aggiunte improprie, i cui edifici sono stati, quindi, classificati come appartenenti all' *Edilizia tradizionale parzialmente o completamente degradata* in caso di intervento potranno e dovranno, in alcuni casi, essere modificati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre frutto di improprie ristrutturazioni organiche o di alterazioni recenti.

In particolare occorrerà porre particolare attenzione al rapporto dimensionale tra le altezze e le larghezze dei vani di porte e finestre evitando situazioni in cui le larghezze, per esempio, dei vani finestra siano maggiori od eguali delle rispettive altezze.

L'apertura di nuove porte e finestre, o la modifica di quelle esistenti, dovranno essere disposte, nei lati di prospetto, in modo che almeno due terzi di esse risultino della stessa dimensione e reciprocamente allineate, sia in senso orizzontale che verticale.

La larghezza di ciascun apertura non potrà essere superiore a ml. 1,05 per le finestre e ml. 2,20 per le porte dei vani situati a piano terra e destinati a garage, ad uso produttivo o sociale.

Fra lo stipite di un'apertura e lo spigolo dell'edificio o lo stipite dell'apertura successiva, dovrà intercorrere una superficie piena di almeno un metro.

I vani di porte e finestre potranno essere contornati da mostre e cornici larghe non più di 12 cm. mai aggettanti e preferibilmente appena incassate al paramento murario, purché tutte realizzate nello stesso materiale e di colore chiaro intonato a quello dei prospetti e realizzate, preferibilmente, con intonaco liscio. I davanzali delle finestre dovranno essere muniti esclusivamente di una soglia con relativo gocciolatoio.

Art. 11 Vetri e vetrate

E' consentita, nel rispetto del vigente Strumenti urbanistici vigenti., la chiusura di vani porticati, altane, logge, finestre polifore o serliane, con vetri e vetrate che, spartiti mediante telai fissi o mobili in legno o ferro battuto e verniciato, siano inseriti nel filo interno della muratura.

Art. 12 Infissi e serramenti

Dovranno essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di castagno, pioppo o altre essenze

nostrane, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente color noce.

Qualora, in presenza di legno dolci o comunque gravemente deteriorati, non sia conveniente il restauro, sarà ammesso il rifacimento con le modalità riportate di seguito.

Saranno, comunque, oggetto di restauro unicamente i serramenti di particolare qualità, in legno di noce o altre essenze pregiate, con specchi e telai decorati ad intaglio, a tarsia o complesse modanature.

Tutti i serramenti necessari per nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, dovranno essere realizzati, in legno o in PVC tipo legno, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto a giudizio dell'UTC, e comunque dovranno essere del tipo ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate.

Nel caso di porte garage o di locali destinati ad attività produttive e ad usi sociali gli infissi dovranno essere realizzati nei materiali previsti dal vigente Regolamento Edilizio e comunque rivestiti in legno con doghe orizzontali, alte all'incirca tra gli otto ed i dieci centimetri, del tipo detto "alla, mercantile", in essenze locali trattate come sopra (castagno, pioppo....) o in legno dolce verniciato a smalto opaco.

In caso di garage, le aperture potranno essere anche del tipo basculante.

Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale.

Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferro battuto con forme e tipologie rispettose delle tecniche e degli usi tradizionali.

Esse dovranno essere tinteggiate a smalto opaco di color nero o bruno scuro.

Art. 13 Balconi ed aggetti orizzontali.

Dovranno essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali.

Oltre a tali sostegni, dovranno essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o, come già evidenziato in precedenza, ringhiere di fattura

tradizionale.

I balconi, le superfetazioni e le alterazioni in genere realizzate con elementi impropri in epoca recente, dovranno essere obbligatoriamente eliminati o modificati.

La stessa procedura sarà adottata per gli elementi in oggetto che comportano un grave pregiudizio per l'edificio stesso o ad altri elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

Non è consentito realizzare balconi, pensiline, mensole ed altri corpi o elementi fissi che aggettino sul suolo pubblico per più di 20 cm.

Art. 14 Coperture tradizionali a falde inclinate.

Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture.

Dovranno, quindi, essere conservati e, nel caso, ripristinati l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta.

Dovranno ugualmente essere oggetto solo di restauro o reintegrazione le soluzioni particolari lungo la linea di gronda ed i bordi laterali, i manti di copertura e ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulti comunque esternamente visibile.

Lungo i margini frontali o laterali delle falde non sono consentite scossaline metalliche o altri rivestimenti, ma esclusivamente filari di tegole e canali di gronda orizzontali in rame a sezione semicircolare, con diametro non superiore a diciotto centimetri, collegati ai relativi discendenti in rame.

E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive nel caso di sottotetti non praticabili o controsoffittati.

Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non potranno comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca posizione delle stesse, salvo che per esigenze strutturali e/o in quanto compatibili con il vivente P.R.G.

Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le

strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulti esposto alla pubblica vista.

I manti di copertura del tipo originale potranno essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di tegole curve in laterizio (coppi ed embrici) corrispondenti a quelle esistenti.

Fra i coppi nuovi dovrà essere comunque inframmezzata, all'estradosso, una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50 per cento.

In caso di intervento di riqualificazione i manti di copertura attualmente realizzati con materiale differente dovranno essere obbligatoriamente adeguati con gli stessi criteri del punto precedente e, quindi, con l'impiego esclusivo di coppi ed embrici curvi di argilla.

Sia che si tratti di semplici interventi di riqualificazione che di rifacimento dell'intera struttura portante, la quota di estradosso del nuovo impalcato, comprensiva della cappa e di eventuali strati di impermeabilizzazione e coibentazione, non dovrà mai superare quella delle parti residue o ripristinate con un impalcato tradizionale in pianelle.

Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, dovranno comunque essere conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale, formati con liste o travicelli in legno sagomato all'estremo libero ed impalcato sottomanto in tavole o pianelle laterizie, il cui intradosso sia anche appena sporgente dalla muratura o dall'eventuale sottostante cornicione.

Analogamente dovranno essere conservati o ripristinati in conformità all'originale, i bordi delle falde lungo i lati inclinati delle coperture a capanna, tanto che si presentino con un filare di tegole a raso della muratura, o aggettanti sul prolungamento degli arcarecci e della piccola orditura.

Gli elementi in legno integrati o sostituiti dovranno essere preventivamente scuriti con mordente color noce e trattati con protettivi comunque trasparenti. Gli impalcati in laterizio dovranno essere formati esclusivamente da pianelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti.

Lo spessore di un eventuale soprastante cappa comprensiva di armatura non dovrà essere superiore a 4 cm.

In caso di intervento di riqualificazione dovranno essere eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente.

Dovranno invece essere conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrino fra gli elementi costruttivi di tipo tradizionale.

I criteri costruttivi e le procedure del presente articolo sono valide sia per gli edifici classificati come appartenenti all'*Edilizia tradizionale prevalentemente integra* che per quelli appartenenti all' *Edilizia tradizionale parzialmente degradata*.

Art. 15 Rifacimento e riordino di coperture già manomesse.

Nel caso l'intervento di riqualificazione ipotizzato richieda un indispensabile riordino della copertura perché pesantemente manomessa o un rifacimento delle strutture di copertura in precedenza sostituite con elementi in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente saranno possibili, a tal fine, le modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi se realmente indispensabili e comunque nel rispetto del vigente Strumento urbanistico.

In tal caso occorrerà rispettare tassativamente le seguenti condizioni:

- le varie falde dovranno comunque essere raccordate tra loro con soluzioni a capanna riunite al colmo, con inclinazione e sporto di gronda orientati verso i prospetti principali dell'edificio;
- la pendenza dovrà mantenersi fra il trenta ed il trentacinque per cento;

Dovranno essere rimosse, in caso d'intervento, tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde secondo le suddette indicazioni.

Art. 16 Terrazze e coperture piane.

In caso di edifici di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si dovrà provvedere alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

Salvo diversa indicazione del piano di recupero, sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari ai sensi degli articoli precedenti. Potranno essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.

Art. 17 Archi, volte e sistemi archivoltati.

Tutti gli archi, le volte e i sistemi archivoltati in muratura devono essere conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti potranno essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di catene poste al di sopra dell'imposta, o eventualmente mediante tiranti estradossali inseriti fra la chiave della volta e il soprastante pavimento.

Per un miglioramento generale delle condizioni della volta e una riduzione dei carichi ripartiti, è da effettuare la sostituzione dei rinfianchi e il consolidamento estradossale mediante colature di malta fluida.

Le parti lesionate o deformate dovranno essere riparate con interventi localizzati, a seconda dell'ampiezza del danno, mediante semplice sigillatura con malte antiritiro, eventuale rinzeppatura con scaglie di mattoni, o parziale reintegrazione a cucì e scuci con mattoni pieni e malta di cemento, previa puntellatura della zona. Sono da escludere muri, sottarchi o altri interventi intradossali esteticamente pregiudizievoli.

I sistemi di aperture archivoltate in sequenza, come i porticati e i loggiati, potranno essere rinforzati mediante la tamponatura dei vani in posizione più debole arretrata dal filo esterno e tirantata internamente.

Per il consolidamento dei piedritti deformati o comunque dissestati si applicano le norme relative. Saranno mantenuti in opera eventuali speroni e muri a scarpa d'origine storica che non comportino eccessivo pregiudizio sotto il profilo estetico o funzionale.

Art. 18 Scale esterne e interne.

Sono da conservare tutte le scale situate lungo i prospetti esteriori o nelle corti interne, le quali presentino caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o siano comunque realizzate mediante volte o parti di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra conca reciprocamente connessi e incastrati ad una o ad entrambe le estremità nei muri laterali, ovvero abbiano, quale che sia la tecnica costruttiva tradizionale, forme e dimensioni di tipo monumentale, come ad esempio le gradinate sviluppate su più lati convergenti, le scale di forma circolare, semicircolare o ellittica.

Allo stesso modo dovranno essere conservati ed eventualmente reintegrati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra, nonché gli atri, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati.

Le strutture in muratura intonacata, ovvero in pietra conca, potranno essere consolidate e parzialmente reintegrate con le specifiche tecniche indicate ai

precedenti articoli in relazione alle caratteristiche delle singole parti e dei vari materiali. In presenza di strutture a volta gravemente dissestate si applicano le norme di cui al precedente articolo.

Potranno essere demolite e sostituite le scale interne inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio. Dovranno, invece, essere reintegrati o rifatti i gradini e le rampe cordunate d'accesso alle porte esterne, in conci di pietra e pietrame sbizzato.

PARTE TERZA

Aspetti finanziari e procedure.

ART. 19 Interventi di riqualificazione esterna e relativo contributo finanziario

I proprietari degli edifici che prospettano o sono comunque visibili da vie o spazi pubblici o di uso pubblico, in particolar modo compresi in uno degli assi prioritari sono tenuti a conservare in condizioni di integrità, decoro ed efficienza i paramenti murari, le tinteggiature i rivestimenti, le decorazioni architettoniche, nonché gli infissi, i serramenti, i manti di copertura, le gronde, e in generale tutti gli elementi accessori e di finitura che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici medesimi, e delle relative pertinenze provvedendo ai necessari interventi di riqualificazione.

Negli edifici d'origine storica o di tipo tradizionale, costruiti, ricostruiti o comunque ristrutturati in epoca anteriore all'ultima guerra mondiale, classificati come appartenenti all' *Edilizia tradizionale prevalentemente integra* detti interventi dovranno essere, nel senso detto, di tipo *conservativo*.

Negli altri edifici che risultino invece costruiti, ricostruiti, o sostanzialmente ristrutturati in epoca recente, gli interventi di riqualificazione delle finiture e degli elementi accessori sono stati definiti *restitutivi* comportando eventuali modifiche dell'aspetto esteriore compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio stesso e del circostante contesto secondo le finalità ed i criteri fissati dal vigente Strumento urbanistico vivente.

In ogni caso gli interventi dovranno essere progettati con riferimento a UMI e/o UMP e non a porzioni di fabbricati in relazione alla singola proprietà.

Potranno fruire dei contributi i proprietari degli immobili siti in GRUMENTO NOVA con destinazioni d'uso compatibili con le zone A e B secondo le norme urbanistiche vigenti ed ubicati all'interno della perimetrazione delle zone A, e B.1 come riportate in apposita cartografia.

A) Contributi massimi per la riqualificazione delle facciate

L'importo massimo di tali contributi sarà commisurato solo ed esclusivamente, in

base alla “ mole” degli interventi richiesti ed in funzione dei metri quadrati di paramento esterno sul quale si interviene.

In particolare si determinerà il valore di riferimento (**V.rif**) per ogni metro quadrato di paramento esterno trattato.

Il contributo massimo assegnato (**Contributo massimo**) sarà pari alla superficie esterna trattata (**S.est.**) moltiplicata per il valore di riferimento (**Val.rif.**). In presenza di scale esterne, la superficie delle medesime (alzate + pedate) sarà aggiunta a quella esterna trattata.

$$\text{Contributo massimo} = \text{S.est.} * \text{Val.rif.}$$

Dove il **Val.rif**, calcolato per singolo prospetto dell'unità edilizia considerata, assume il valore di:

- € 70 / mq. per le facciate principali;
- € 50 / mq. per le facciate secondarie;

nel caso di edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 e/o di particolare pregio architettonico tali contributi si elevano rispettivamente a € 75/mq per le facciate principali ed a € 55/mq per quelle secondarie.

(si intendono per facciate principali solo quelle che prospettano direttamente sul percorso prioritario riportato in apposita cartografia)

B) Contributi massimi per la riqualificazione delle coperture

Il contributo massimo sarà commisurato alla proiezione sull'orizzontale della superficie della copertura, senza tener conto dell'inclinazione delle falde.

$$\text{Contributo massimo} = \text{S.cop.} * \text{Val.rif.}$$

Dove il **Val.rif**, assume il valore di € 60 / mq.

Nel caso di edifici vincolati ai sensi della L.1089/39 e/o di particolare pregio architettonico tale contributo si eleva a € 70/mq

In tutti i casi è fatta comunque salva la verifica di congruità in osservanza della delibera G.R. 662/2004

Art. 20 Contributi concedibili

Fermo restando il contributo massimo ammissibile, definito come ai punti precedenti, il contributo assegnabile sarà pari all'ottanta per cento (80%) della spesa complessiva determinata come somma dell'importo dei lavori a misura

risultanti da apposito computo metrico estimativo dei lavori, dell'IVA sui lavori, nonché dell'importo delle spese generali di progettazione, direzione lavori e oneri per la sicurezza del cantiere, comprensive di l'IVA e dei contributi obbligatori, quantizzate forfetariamente nel 15% dei lavori.

Nel caso in cui il richiedente il contributo sia un soggetto IVA, nella determinazione del contributo da concedere sarà escluso l'importo dell'IVA sia sui lavori che sulle spese generali.

In ogni caso resta fermo l'obbligo per la Amministrazione del controllo preventivo, in sede di assegnazione dei contributi, per il non superamento dei limiti generali imposti dalla delibera G.R. n° 662/2004 e che si ritengono qui richiamati, con eventuale rimodulazione del contributo in caso di eccedenza.

I prezzi unitari di riferimento dei lavori saranno di norma quelli del Prezzario Regionale Ufficiale in vigore all'atto della redazione del progetto con possibilità di aggiornamento successivo con riferimento alla data del rilascio del buono contributo.

Art. 21 Esclusioni e limitazioni

1. Per i fabbricati che fruiscono dei benefici di cui alla legge 219/81 non è consentita l'erogazione di contributo per facciate e coperture nei casi in cui i contributi fossero stati concessi successivamente alla data di pubblicazione del bando relativo a Facciate e coperture.
2. Qualora il buono contributo è stato emesso in data precedente alla pubblicazione del bando relativo a Facciate e coperture è ammessa la concessione di un contributo ridotto del 50%.

Le limitazioni di cui ai precedenti due punti 1 e 2 non si applicano nel caso di abitazioni riportate come "unità trascinate", per le quali non siano stati previsti interventi relativi alla facciata e/o alla copertura.

Pertanto per tali "unità trascinate" è possibile accedere ai contributi previsti dal presente regolamento anche parzialmente per la sola facciata o per la sola copertura, purché tali parti del fabbricato non rientrino nel progetto di cui alla L. 219/81.

ART. 22 Unitarietà degli interventi

Gli interventi di riqualificazione esterna degli edifici che rivestano carattere di unitarietà tipologica, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere progettati in modo unitario, e realizzati contestualmente completando per l'intera parte interessata tutte le opere necessarie a mantenere inalterata l'unità architettonica dell'insieme. In linea generale si richiamano le UMI così come definite in apposita planimetria.

In sede di progettazione per acclerate esigenze opportunamente documentate,

su richiesta degli interessati e previa valutazione dell'U.T. comunale, si potrà procedere ad individuare delle U.M.P diverse da quelle indicate precedentemente.

ART. 23 Criteri di priorità nelle assegnazioni dei contributi

A seguito di Avviso Pubblico, che concederà un termine di adesione non inferiore a giorni 30 (trenta), fra tutte le richieste pervenute in tempo utile, verrà redatta una graduatoria di priorità stabilita sulla base dei criteri di seguito esposti.

1. UMI la cui proprietà risulti acquisita alla data di pubblicazione del bando, ubicata come da perimetrazione delle zone di intervento

Zona A - PUNTI 5 (Cinque)
Zona B.1 - PUNTI 4 (Quattro)

2. Abitazione che non abbia beneficiato degli interventi di cui alla legge 219/81:

PUNTI 3 (Tre)

3. UMI nei quali ricadono una o più azienda commerciale od artigianale, in attività alla data di pubblicazione del bando ubicata come da perimetrazione delle zone di intervento:

Zona A - PUNTI 3 (Tre)
Zona B.1 - PUNTI 2 (Due)

4. Per la presenza di coperture anche parzialmente realizzata con materiale improprio quale lamiera, pannelli traslucidi ecc. con abitazione ubicata in:

Zona A - PUNTI 4 (Quattro)
Zona B.1 - PUNTI 3 (Tre)

5. I punteggi di cui ai punti precedenti si applicano al fine di definire una graduatoria di priorità all'interno di ciascuno degli ambiti prioritari individuati in apposita cartografia allegata alla presente. Pertanto con riferimento alle zone A - B1 e agli ambiti prioritari definiti, sulla base delle istanze pervenute si procederà alla stesura di una graduatoria composta da n° 5 sub graduatorie con priorità decrescente per Ambito prioritario n° 1 -2-3-4 e restante parte delle zone A-B1.

6. Le condizioni di appartenenza ad un d'ambito prioritario si verificano solo

se l'unità abitativa e/o UMI e/o UMP prospetta anche se parzialmente, direttamente sul percorso prioritario, così come individuato in apposita planimetria.

Si specifica inoltre che :

- A parità di punteggio si procederà tramite sorteggio pubblico.
- Nel caso di UMI che comprendono più unità immobiliari per l'acquisizione della priorità e dei punteggi di cui sopra occorre che il requisito sia posseduto dall'unità che prospetta direttamente sul percorso prioritario

ART. 24 Documentazione e procedure per il rilascio del contributo

Alla domanda di concessione del contributo dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. Titolo/i di proprietà e/o diritto reale di godimento dell'unità edilizia certificati nei modi di legge (in assenza di formale rogito notarile è ammessa la certificazione tramite atto notorio)
2. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà autenticata a norma di legge relativa a :
 - disponibilità ad accollarsi le spese eccedenti il contributo.
 - concessione di eventuali contributi ai sensi della legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni precisando la data di erogazione del buono contributo.
 - la data di costruzione e/o ristrutturazione dell'immobile;
 - Superficie della facciata principale di quelle secondarie e della copertura dell'immobile oggetto di contributo;
3. Stralcio planimetrico con individuazione del fabbricato e indicazione degli dati catastali
4. Ogni altra idonea documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 23 ;

I titolari della richiesta di contributo, una volta ricevuta la comunicazione di accoglimento dell'istanza, dovranno presentare il progetto redatto in conformità agli strumenti urbanistici ed al regolamento vigenti e secondo le indicazioni che saranno impartite dall'U.T.C., costituito dagli atti previsti per la Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.), da un computo metrico e stima della spesa, da un quadro economico riepilogativo delle spese, entro il termine tassativo di giorni 60 (sessanta) dalla ricezione della richiesta da parte dell'UTC.

Nel caso di documentazione incompleta, l'ufficio provvederà a richiedere le

integrazioni necessarie una sola volta.

In caso che la documentazione integrativa venisse trasmessa oltre i termini assegnati o fosse carente, il contributo non sarà erogato e si procederà a finanziare altre pratiche secondo la graduatoria approvata.

Ad approvazione dell'istanza si procederà, nei limiti delle disponibilità finanziarie, alla emissione dei buoni contributi.

I lavori dovranno avere inizio entro sessanta giorni ed essere ultimati entro i successivi dodici mesi dalla notifica del buono contributo, fatto salvo eventuali sospensioni come per legge.

Il contributo verrà così erogato:

- 50% in seguito al rilascio di dichiarazione da parte del D.L. di avvenuta inizio dei lavori e previa la presentazione di apposita polizza fidejussoria relativa all'intero importo del contributo concesso;
- 50% ad approvazione della rendicontazione finale, costituita da un computo metrico finale, Certificato di Regolare Esecuzione, Certificato di Conformità degli impianti rilasciato dall'impresa esecutrice dei lavori e fatture delle spese sostenute quietanzate.

Le proposte di liquidazione vengono sottoscritte dall'U.T.C. sulla base delle documentazioni sopra citate.

L'esecuzione dei lavori avverrà nel rispetto delle norme vigenti in materia.