

## **Premessa**

L'amministrazione Comunale con Deliberazioni di Consiglio Comunale 51 del 01/03/2006 e n. 62 del 29/03/06 ha approvato il nuovo **Regolamento comunale** per la concessione di contributi per interventi di recupero dell'edilizia del Centro Storico (bando 2006) finanziati con mutuo della Cassa DD.PP. I contributi sono unicamente a fondo perduto (conto capitale) e riguardano esclusivamente le opere da eseguire nelle parti comuni degli edifici.

A detti contributi possono accedere tutti coloro che hanno titolo a richiedere concessioni/autorizzazioni edilizie ai sensi della Legge n. 10/77, senza esclusione alcuna.

Per accedere ai contributi per il recupero d'interi immobili ricadenti nel Centro Storico (cfr. perimetro città murata di cui alla "Variante al P.R.G. del Centro Storico" approvata con Decreto A.R.T.A. n. 524/93) occorre presentare istanza in bollo (€ 14,62) con i relativi allegati, secondo la modulistica predisposta dal Settore Centro Storico, corredata da apposito progetto edilizio contenente gli elaborati grafici prescritti dalle Norme d'Attuazione dei singoli piani attuativi (Piani Particolareggiati o di Recupero che disciplinano l'intero perimetro della città murata).

Al fine di rendere più chiare le modalità di accesso ai Contributi per il Centro Storico previste dal Regolamento VI Bando, si riportano di seguito, per singolo articolo, alcune note esplicative.

### **All'art. 1 - Finalità**

**L'intervento deve essere esteso all'intera unità edilizia** come delimitata nei Piani Particolareggiati o di Recupero anche ove l'estensione delle singole unità immobiliari, che costituiscono la quota necessaria per la presentazione dell'istanza (cfr. art. 2, comma 1) o l'intero condominio, non coincida con detta perimetrazione.

La presentazione dell'istanza di concessione/autorizzazione edilizia e del contributo, entro i termini fissati dal bando corredata della documentazione prevista dal Regolamento, determina contestualmente lo stralcio dell'unità edilizia eventualmente individuata anche per intervento pubblico dalla Deliberazione di C.C. n.40 del 11/03/04 e successive, dando priorità all'intervento privato, qualora non siano già stati posti in essere dall'Amministrazione gli avvisi del procedimento di espropriazione per la realizzazione dell'intervento pubblico e a condizione che si inizino i lavori nell'unità edilizia entro 18 mesi dall'approvazione della Graduatoria Definitiva (sia che l'istanza risulti coperta da contributo o meno).

### **All'art. 2 - Soggetti titolati a presentare istanza**

Il Regolamento prevede tre fondamentali diverse casistiche:

1. condomini legalmente costituiti;
2. consorzi di proprietari di cui all'art. 11 della L.R. n. 71/78 (*Formazione dei comparti*), soggetti a successiva approvazione da parte del Consiglio comunale;
3. proprietari non riuniti in condominio che detengano titolo per almeno il 50% del volume dell'intera unità edilizia.

In caso di istanza presentata dall'Amministratore di un condominio legalmente costituito occorrono: le delibere assembleari di nomina dell'Amministratore e di approvazione del

progetto (con relativa dichiarazione sostitutiva di autenticità) e delega all'Amministratore pro-tempore a richiedere e gestire i contributi, e richiedere il rilascio dell'atto concessorio, codice fiscale del condominio ed anche la documentazione amministrativa necessaria (titoli di proprietà e procure speciali dei proprietari) per la realizzazione degli interventi interni (relativamente ad almeno il 50% del volume delle unità immobiliari).

Nel caso di istanza presentata da un singolo proprietario (che detiene almeno il 50% del volume dell'intera unità edilizia) occorrono anche i titoli di proprietà e l'assenso alla realizzazione delle opere condominiali di tutti gli altri proprietari dell'unità edilizia.

Nel caso di istanza presentata da un procuratore di proprietari non riuniti in condominio occorrono: le procure speciali da parte degli aventi titolo che dà mandato al procuratore ad essere l'unico soggetto abilitato ad interloquire con l'Amministrazione comunale ed a richiedere il rilascio dell'atto concessorio, i titoli di proprietà e l'assenso alla realizzazione delle opere condominiali di tutti gli altri proprietari dell'unità edilizia che non conferiscono procura.

Nel caso di istanza che si riferisca ad unità edilizie di proprietà parziali o totali di Imprese edili o Società: allegare anche dichiarazione sostitutiva del Legale Rappresentante dell'Impresa edile o della Società che la stessa non è sottoposta a provvedimenti restrittivi antimafia e non ha in atto procedure fallimentari, concordato in corso o dichiarazione di fallimento.

Per la realizzazione degli interventi all'interno delle singole unità immobiliari occorre sempre il titolo di proprietà relativo all'unità immobiliare oggetto di intervento e la procura alla realizzazione delle opere in progetto sottoscritta dal proprietario in favore del richiedente il contributo (nel caso di soggetto diverso dal proprietario o Amm.re de condominio).

### **All'art. 3 - Tipi di intervento ammessi**

I contributi possono essere concessi esclusivamente se l'intervento di recupero delle parti comuni dell'edificio comprende l'interezza delle unità edilizie (o il completamento del recupero già parzialmente eseguito) e almeno quote superiori al 50% del volume delle unità immobiliari che compongono l'unità edilizia, a tale percentuale concorrono i volumi delle unità immobiliari agibili/abitabili e/o già recuperate che dovranno essere attestate dal tecnico progettista ed adeguatamente documentate negli elaborati progettuali.

Qualora l'intervento riguardi il completamento del recupero delle parti comuni dell'edificio dovrà comunque essere accertato e documentato, da parte del tecnico progettista, sia lo stato di conservazione delle porzioni di parti comuni già recuperate che quello delle unità immobiliari (almeno il 50% del volume) agibili/abitabili e/o già recuperate.

Il ripristino parziale negli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia, è ammesso a contributo qualora la ricostruzione parziale di volumi originari oggi non più esistenti non superi il 50% dell'intero volume dell'unità edilizia da recuperare.

Non possono concedersi contributi: per interventi assimilabili alla manutenzione ordinaria e straordinaria così come definita dalle lettere a) e b) della L.R. n. 71/78 e dalle relative Norme d'Attuazione dei singoli piani attuativi, per interventi su unità edilizie che siano previste in demolizione negli strumenti urbanistici, nonché per interventi su immobili, con opere abusivamente realizzate, per i quali non siano state definite positivamente istanze di sanatoria edilizia, anche ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85.

## All'art. 4 - Importo dei contributi

I contributi, nell'ambito delle somme a tal fine disponibili, vengono concessi per la realizzazione di opere di consolidamento strutturale, rifacimento/restauro dei prospetti esterni ed interni nonché delle coperture e degli impianti condominiali (fino agli allacci individuali).

L'importo del contributo è pari al 50% dei costi analiticamente computati (maggiorati del 15% per spese forfettarie di IVA e competenze tecniche) con un massimo di **€ 80,00** per metro cubo di progetto dell'unità edilizia.

Al fine della determinazione del costo dell'intervento, sui computi metrici estimativi delle opere da realizzare verrà calcolata d'ufficio un'incidenza forfettaria del 15% per spese tecniche ed IVA.

Qualora le istanze si riferiscano a progetti già autorizzati, i computi metrici dovranno comprendere solo quelle lavorazioni che non abbiano avuto inizio. Tali lavorazioni dovranno essere iniziate **solo dopo** la concessione del contributo richiesto.

Non potranno pertanto essere finanziate opere comunque realizzate, fatta eccezione per le sole opere "stralcio" di salvaguardia e di somma urgenza che dovessero rendersi necessarie **dopo la presentazione dell'istanza** ed in attesa delle autorizzazioni di rito (cfr. comma 7).

Per **superficie dell'unità immobiliare** deve intendersi quella calcolata ai sensi dell'art. 3 (*Superficie utile abitabile (Su)*) del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, n. 801, che testualmente recita: "*Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porta e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi*".

Per il calcolo del **volume delle unità edilizia** si rimanda a quanto precisato al comma cinque, precisando che i muri perimetrali confinanti con altre unità edilizie si calcolano per la metà dello spessore complessivo.

Per **volume dell'unità immobiliare** si intende la sommatoria dei prodotti fra la superficie utile abitabile dei singoli vani costituenti l'unità immobiliare, come sopra definita, e la relativa altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura e qualora quest'ultimo si inclini all'altezza media dell'intradosso della falda corrispondente.

La volumetria dell'unità edilizia, delle parti condominiali e delle unità immobiliari deve essere sempre calcolata con riferimento al progetto e non allo stato di fatto.

## All'art. 5 - Criteri - Priorità

Nella redazione della Graduatoria prevista dal Regolamento, e nei limiti delle risorse economiche disponibili, viene data priorità assoluta alle unità edilizie con prevalente destinazione **residenziale** e tra queste verrà data priorità a quelle di **minore volume** complessivo. Seguiranno in graduatoria le unità edilizie con prevalente destinazione d'uso **non residenziale** e tra queste verrà data priorità a quelle di **minore volume** complessivo.

La destinazione d'uso delle unità immobiliari dovrà essere specificata negli elaborati di progetto e nella scheda tecnico economica.

## All'art. 6 - Presentazione della domanda - Allegati

Le istanze complete di tutta la documentazione tecnico-amministrativa prevista dovranno essere **spedite esclusivamente con raccomandata o postacelere del servizio postale statale entro i termini fissati dal bando.**

Tutte le dichiarazioni sostitutive (anche quelle di assenso) dovranno essere sempre sottoscritte con firma autenticata ai sensi di legge (in autentica notarile ovvero con allegata copia del documento valido di identità) ed accompagnate dalla copia (conforme o autenticata) del titolo di proprietà del dichiarante.

Occorre sempre allegare la scheda tecnico-economica dell'unità edilizia compilata e sottoscritta dal tecnico progettista secondo i modelli predisposti dal Settore Centro Storico nonché copia dei titoli di proprietà, deliberazioni del condominio, assensi e/o procure, nonché l'elenco catastale del fabbricato, le visure e le planimetrie catastali dell'impianto originario (1939-1940).

### Documentazione tecnico-amministrativa

All'istanza dovranno essere allegati:

- **Procura speciale (non necessaria solo nel caso in cui si tratti di proprietà unica);**
- copie conformi dei **titoli di proprietà delle singole unità immobiliari**;
- **Dichiarazioni** previste dall'art. 6 e dichiarazione della Ditta proprietaria se per le u.i. detenute siano state presentate o meno istanze di sanatoria edilizia, anche ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85, e se le stesse siano state già definite;
- **Progetto edilizio** in duplice copia (i cui elaborati grafici dovranno essere sufficienti a determinare l'intervento progettuale), redatto secondo le prescrizioni dei piani attuativi, della legislazione vigente in materia di edilizia e secondo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione dei singoli Piani, e che comprenda almeno:
  - Relazione tecnico-descrittiva e storica;
  - Individuazione dell'unità edilizia sulla Carta Tecnica Cas.Mez. in scala 1:500;
  - **Rilievo dello stato attuale:** planimetrie quotate a tutti i livelli (comprese coperture) con indicazioni di volte, pavimenti, allacci e colonne di scarico, sezioni longitudinali e trasversali di cui almeno una che attraversi il corpo scala, prospetti su tutti i fronti interni ed esterni; Nel caso vi siano unità immobiliari non oggetto d'interventi interni le stesse dovranno essere individuate con apposito retino; un'ulteriore copia delle planimetrie di rilievo in scala ridotta dovrà essere prodotta in formato A4 o A3 con identificativi catastali delle unità immobiliari, categoria catastale e ditte proprietarie;
  - Quadro fessurativo se sono previsti interventi consistenti di consolidamento;
  - **Proposta progettuale:** planimetrie quotate a tutti i livelli (comprese coperture) con indicazioni di volte, pavimenti, superfici altezze e destinazioni d'uso dei singoli ambienti e dei locali tecnici, sezioni longitudinali e trasversali di cui almeno una che attraversi il corpo scala, prospetti su tutti i fronti interni ed esterni. Nel caso vi siano unità immobiliari non oggetto d'interventi interni le stesse dovranno essere individuate con

apposito retino; un'ulteriore copia delle planimetrie di progetto in scala ridotta dovrà essere prodotta in formato A4 o A3 con l'indicazione delle ditte proprietarie;

- Schema con ubicazione dei locali tecnici e degli impianti condominiali (elettrico, idrico, ascensore etc.) e schema degli allacci e smaltimenti condominiali;
- Particolari costruttivi;
- **Scheda tecnico-economica** secondo il fac-simile redatti dal Settore Centro Storico con calcolo dei volumi ed indicazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- **Planimetrie catastali d'impianto (1939-1940)**, visure catastali ed elenco fabbricato;
- **Computo metrico estimativo** delle sole opere ammissibili a contributo ai sensi dell'art. 4 del Regolamento, al netto di IVA e competenze tecniche (queste verranno quantificate d'ufficio forfetariamente nella misura del 15%);
- **Elenco prezzi ed analisi prezzi** (questi dovranno far riferimento all'ultimo Prezzario Regionale ovvero quello in uso per interventi nel Centro Storico di Palermo; (per i prezzi di materiali non presenti nei prezzari suddetti dovranno essere prodotte apposite analisi);
- **Elenco di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa trasmessa** secondo il fac-simile redatti dal Settore Centro Storico in duplice copia, sottoscritto dal richiedente.

Non potranno essere accolte istanze che non presentino i requisiti sopra esposti ed in particolare modo la documentazione di cui all'art. 6 comma cinque o che siano mancanti degli elaborati prescritti.