

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

Provincia di Bari

Regolamento per la realizzazione di interventi di recupero delle facciate di immobili di proprietà privata ricadenti nel Centro storico e per la concessione di incentivi pubblici

(Approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 6 del 25/01/2012)

Art. 1

Finalità

Il presente Regolamento ha come obiettivo principale “quello di fornire ai cittadini un quadro generale di riferimento unitario per quanto attiene agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire sulle facciate in relazione alla storia degli edifici interessati, al loro stile ed ai materiali utilizzati all'epoca della loro costruzione”. In particolare stabilisce delle direttive per migliorare l'aspetto estetico delle facciate degli edifici di proprietà privata e pubblica prospicienti spazi pubblici ricadenti nel centro storico (zona A1 di P.R.G., compresi gli edifici collocati su entrambi i lati dell'anello viario di delimitazione della zona A1), e degli immobili, ovunque localizzati, sottoposti a vincolo dagli strumenti urbanistici comunali e/o dal decreto legislativo n. 490 del 29.10.1999 e successive integrazioni e modificazioni, del Comune di Gioia del Colle. Il Regolamento prevede altresì le modalità per l'erogazione di contributi ed agevolazioni finalizzati ad incentivare la realizzazione di tali opere.

Art. 2

Oggetto

Sono oggetto del presente regolamento gli interventi relativi ad opere da eseguire sulle superfici di facciata degli edifici di proprietà privata prospicienti spazi pubblici ricadenti nel centro storico così come individuato all'articolo precedente e, segnatamente:

- consolidamento intonaci facciate;
- rifacimento intonaci facciate;
- tinteggiatura facciate;
- sostituzione di infissi esterni, di canali di gronda ed altri accessori;
- installazione di vetrine, insegne e targhe a pino terreno per le attività commerciali, artigianali e professionali;
- installazione di tende.

Gli interventi di cui sopra, ivi compresi gli accessori ordinariamente costituenti le facciate, per essere ammessi a finanziamento dovranno essere progettati e realizzati secondo le modalità di cui al successivo art. 3 e dovranno prevedere obbligatoriamente la rimozione:

- a. di tutte le superfetazioni;
- b. di impianti termo-idraulici, come le caldaie e le unità esterne di climatizzazione, gli impianti di ricezione satellitare e via etere da posizionare solo in copertura introducendo elementi di mitigazione per ridurre l'impatto di tali apparecchiature,
- c. la sostituzione degli infissi esterni in pvc, alluminio, o altro materiale metallico, se esistenti, con infissi in legno, trattati secondo le prescrizioni contenute nell'art. 3 e relative alle case a schiera ed ai palazzi, palazzetti ed edifici pubblici. Sarà possibile mantenere infissi in ferro o leghe metalliche, solo se di particolare pregio architettonico e di documentato valore storico.
- d. di tutto quanto in contrasto con i contenuti del presente regolamento, come ad esempio la rimozione di pitturazioni effettuate su zoccolature ed elementi decorativi lapidei.

NB: gli interventi sulle facciate che comportano allargamenti e/o modifiche delle aperture dovranno avere il preventivo nulla-osta della Sovrintendenza per i Beni e le Attività Culturali.

Art. 3

Modalità di esecuzione delle opere

• Tinteggiatura:

Premessa:

Le tinte appartenenti al presente Regolamento sono individuate nella TAVOLA DEI COLORI da un numero (da 1 a 18), con la loro rispettiva composizione **RGB** e da lettere che rappresentano rispettivamente:

1. **F = fondo della facciata**, da utilizzare su tutte le fronti pubbliche e private, privilegiando per le nuove coloriture di edifici in muratura, le tinte a base di calce e/o minerali; si rammenta inoltre che **l'edificio dovrà essere tinteggiato in modo uniforme e contemporaneamente per tutta l'estensione della fronte anche se appartiene a proprietari diversi, e sono vietate le coloriture parziali**;
2. **R= Rilievi** , sono tutti gli elementi architettonici di decoro che sporgono dal filo della facciata (ad esempio marcapiani, lesene, modanature, etc.)
3. **Z= zoccolature**, sono gli elementi decorativi di protezione situati alla base delle facciate, che, qualora costituite da rivestimenti in pietra, non potranno essere tinteggiati, ma si dovrà procedere alla sola pulizia della pietra per mezzo di impacchi e/o idropulitura con acqua atomizzata o nebulizzata e con l'uso di spazzola di saggina; sono da escludere altre metodiche come l'idrosabbatura in quanto fortemente lesiva delle superfici lapidee;
4. **S= smalti**, sono tutte le tinte da utilizzarsi per gli elementi in ferro e legno presenti sulle facciate: ringhiere, inferriate, infissi etc.

Il presente Regolamento individua anche gli abbinamenti prevalenti scaturiti dall'analisi delle tinteggiature esistenti; infatti nella Tavola degli Accostamenti ad ogni facciata corrispondono delle tinte per i rilievi e zoccolature, per le persiane, per gli infissi e per le ringhiere ed altri elementi in ferro prevalentemente utilizzate. Chi esegue una tinteggiatura della facciata esterna del fabbricato, situata all'interno del Centro Storico di Gioia del Colle, dovrà necessariamente fare riferimento per le tinte alla Tavola dei Colori ed alla Tavola degli Accostamenti. Qualora volesse eseguire una diversa composizione di tinte o una diversa tonalità di colore, dovrà allegare nei modelli di domanda oltre alla firma di un progettista abilitato, anche una relazione tecnica con ampia documentazione fotografica per spiegare i motivi della propria scelta in variante ai colori previsti nel presente Regolamento.

- **COLORI:**

Per le CASE A SCHIERA UNIFAMILIARI:

- a. **Prospetti**: colore bianco a calce (colore 1).
- b. **Portoni e finestre**: colore verde (colore 16) per le finestre o persiane; per i portoni dei locali a piano terra anche il marrone testa di moro (NERO con una punta di rosso = colore 9) o il grigio scuro (colore 13)
- c. **Ringhiere** : colore bianco o grigio ferro (colore 2 o colore 13)

Per i PALAZZI, PALAZZETTI ED EDIFICI PUBBLICI:

Si farà riferimento alla TAVOLA COLORI ed alla TAVOLA DEGLI ACCOSTAMENTI partendo comunque per la scelta del fondo da un'indagine stratigrafica opportunamente documentata. E' vietata la tinteggiatura parziale o differenziata dell'edificio, anche in presenza di più unità immobiliari o più proprietari o quando al piano terra ci sia un esercizio commerciale. **Nell'ambito di uno stesso edificio è fatto d'obbligo utilizzare lo stesso colore per tutti i rilievi.** Fatti salvi casi particolari e preesistenze di particolare valore architettonico, la finitura delle pareti può essere solo liscia, ad eccezione degli zoccoli per i quali possono essere usate le tecniche del rasato o del rustico a trama fine. E' altresì vietato rivestire la facciata con mattonelle o ceramiche varie, che se esistenti vanno comunque rimosse in caso di intervento.

- **INTONACI**: Per essi deve essere promossa la **conservazione** nel caso in cui sono perfettamente aderenti al supporto e non presentano cavillature. Per il loro **consolidamento** devono essere utilizzate tecniche compatibili con gli elementi tipici della tradizione costruttiva che caratterizza le murature storiche, con il divieto assoluto per microiniezioni a base cementizia o resinosa per rinsaldare l'intonaco al supporto, favorendo invece l'uso di prodotti premiscelati per il restauro e ancor meglio l'uso del grassello di calce.

Si prescrive pertanto l'uso di tecniche di tipo tradizionale. Nel caso che, demolendo l'intonaco esistente, vengano ritrovate tracce di vecchi elementi significativi, quali architravi, archi, lunette, ecc., essi dovranno essere riportati a vista con tecniche appropriate. E' comunque sempre obbligatorio conservare, ove presenti, gli elementi decorativi quali le cornici, i marcapiani, le lesene, ecc..

- **PARETI A VISTA:** Le pareti in pietra a faccia-vista devono essere mantenute. Nel caso in cui si dimostri l'esistenza di un precedente paramento ad intonaco ed il suo ripristino venga giudicato migliorativo della qualità architettonica dell'edificio, esso dovrà essere ripristinato; viceversa se si accerta l'esistenza di una parete originaria a vista, successivamente intonacata o tinteggiata, ed il suo ripristino si reputi migliorativo della qualità architettonica dell'edificio, essa dovrà essere riportata allo stato precedente. I rilievi in mattoni a vista già esistenti su pareti tinteggiate possono essere mantenuti, se reputati di valore e consoni alla facciata e si reputi l'intervento migliorativo della qualità architettonica dell'edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici, o parte di essi, preesistenti o di nuove costruzioni, per le eventuali nuove pareti in pietra a faccia-vista si dovranno usare esclusivamente pietra calcarea o tufo della tradizione locale. Per quanto concerne la sostituzione di elementi fatiscenti, in particolare per i rivestimenti in pietra, si dovrà usare lo stesso tipo di materiale preesistente. Non è consentito in nessun caso, anche per elementi secondari, l'utilizzo di pietre lucidate.
- **PARETI IN TUFO NON INTONACATE:** Le pareti in tufo esistenti, non intonacate e trattate con scialbatura a base di calce, dovranno mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nel rispetto comunque dei colori previsti dal presente regolamento.
- **INFISSI:** Con particolare riferimento agli infissi esterni si precisa che è consigliabile il recupero degli infissi tradizionali e, quando possibile, il loro adeguamento con l'introduzione di vetro-camere. Essi devono essere trattati con verniciature opache o con mordenti ad imitazione di legni scuri, come ad esempio il noce nazionale. Se opportunamente rifinito anche un infisso in metallo verniciato opaco, con colori scuri (ad esempio acciaio corten,) può sostituire un infisso ormai degradato purchè tutti gli infissi che compongono il prospetto siano trattati in maniera unitaria e non in base alle singole proprietà.
- **LEGNI:** Per i legni è consentita una finitura a smalto opaca nel rispetto di quanto previsto per le case a schiera, palazzi, palazzetti ed edifici pubblici.
- **VETRINE, INSEGNE, TARGHE E TENDE:** Le vetrine del tipo a teca appese ai fianchi dell'ingresso non devono risultare ingombranti e le loro strutture devono essere verniciate opache del medesimo colore delle ringhiere in prospetto, se presenti, o comunque secondo il colore rgb 63,63,56. Anche le insegne e le targhe devono presentare ingombri contenuti. Per quanto concerne l'uso di tende, questo deve essere limitato al minimo indispensabile e la loro forma e colore andranno studiati in relazione all'intorno architettonico (piazza, via) presentando adeguato studio dei prospetti con particolari costruttivi e campionature dei tessuti da utilizzare.
- **FERRI:** E' vietato l'uso di colori diversi per i ferri di uno stesso edificio. Per quanto attiene ai colori si farà riferimento a quanto previsto per le case a schiera, palazzi, palazzetti ed edifici pubblici. Nelle costruzioni esistenti è vietato usare altri materiali diversi dal ferro e le sue leghe.
- **COPERTURE:** Per i manti di copertura è prescritto l'uso del coppo laterizio; nel caso di revisione del manto in coppi esistenti si dovrà procedere, per quanto possibile, al riuso degli elementi stessi. Nel caso di demolizione e ricostruzione o nel caso in cui non sia possibile recuperare i vecchi coppi, dovranno essere usati coppi nuovi in laterizio, di colore naturale ed omogeneo. E' permesso l'uso di coppi più chiari e più scuri da alternare e da distribuire in maniera uniforme. Nel caso di coperture piane si dovrà prevedere finitura in pianole di

Corigliano o cotto o gres color cotto o clinker color cotto.

- **SISTEMI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE:** Le gronde ed i discendenti pluviali dovranno essere in rame o in lamiera zincata o in materiale plastico. Nel caso venga usata lamiera zincata o materiale plastico, i pluviali e le gronde dovranno essere tinteggiati dello stesso colore del prospetto su cui poggiano, anche nel caso di palazzi, palazzetti e di edifici pubblici, così come classificati dal regolamento.
- **TUBAZIONI E SPORTELLI DI IMPIANTI TECNOLOGICI:** le tubazioni relative agli impianti domestici, che generalmente corrono in facciata, così come gli sportelli dei contatori, dovranno essere tinteggiati del medesimo colore della parte del prospetto su cui si attestano.

Art. 4

Benefici

Coloro che intendono procedere agli interventi di cui al presente regolamento potranno beneficiare di contributi a fondo perduto nella misura di cui al successivo articolo, se collocati utilmente in graduatoria, e di sgravi contributivi, per un periodo di anni cinque, relativi al pagamento della TARSU, a decorrere dalla comunicazione di fine lavori e in misura pari al 50% della tariffa TARSU applicata per gli immobili oggetto di intervento.

Art. 5

Contributi a fondo perduto

La misura del contributo viene determinata a m², prendendo a riferimento gli importi che saranno determinati dall'Ufficio competente in sede di pubblicazione dell'avviso, con riferimento alle successive tipologie:

TIPOLOGIA

- consolidamento intonaci facciate;
- rifacimento intonaci facciate;
- tinteggiatura facciate;
- sostituzione di infissi.

Gli interventi di ripristino o sostituzione delle coperture, quando presenti, non beneficiano di contributo, ma debbono comunque attenersi alle prescrizioni di cui al precedente art. 3.

Sono esclusi da contribuzione gli interventi per i quali i richiedenti beneficiano di altra agevolazione finanziaria pubblica.

Sono finanziabili unicamente gli interventi realizzati sull'intera facciata o che comunque interessano una porzione di edificio chiaramente individuabile come facciata intera. Si considerano ammissibili anche gli interventi parziali che interessano la porzione non recuperata di una facciata la cui parte rimanente è già stata recuperata prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Il contributo spettante a ciascun soggetto non può superare complessivamente l'ammontare di € 5.000,00 per singola domanda, e di € 10.000 per soggetto richiedente, indipendentemente dal numero di domande dallo stesso presentate.

Art. 6

Soggetti ammessi a partecipare alla selezione

L'Amministrazione Comunale periodicamente, con apposito avviso pubblico, rende noti ai cittadini i termini per la presentazione delle domande di ammissione ai benefici.

Nell'avviso pubblico deve essere espressamente indicata l'entità del fondo disponibile in favore dei beneficiari, la quale non deve essere inferiore a € 25.000,00.

Possono presentare domanda di ammissione ai benefici di cui al presente regolamento tutti i cittadini titolari del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile ricadente nell'area del centro storico e su entrambi i lati dell'anello di delimitazione della zona A1, che si intende recuperare.

Art. 7

Condizioni di partecipazione e di validità degli interventi

L'ammissibilità delle istanze e la validità degli interventi per l'ammissione ai benefici di cui al presente Regolamento sono stabilite in base ai seguenti criteri:

- rispondenza alle finalità del presente Regolamento;
- regolarità della domanda in relazione alla documentazione tecnica richiesta, all'indicazione del costo complessivo dell'intervento documentabile in sede preventiva;
- conformità degli interventi al rispetto della normativa vigente;
- conformità degli interventi alle modalità d'esecuzione stabiliti dal presente Regolamento;
- ultimazione dei lavori entro e non oltre il termine di 12 mesi dalla data della concessione del contributo, fatti salvi i casi, debitamente documentati, in cui l'esecuzione degli interventi sulle facciate sia dichiaratamente subordinata ad altri interventi sull'immobile stesso o in presenza di causa di forza maggiore;
- conformità dei materiali a quanto stabilito dalle norme tecniche di attuazione.
-

Art. 8

Modalità e termini

I beneficiari, successivamente alla notifica di ammissibilità, dovranno munirsi del titolo (Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività) prescritto dalla legge (T.U. disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per l'esecuzione dell'intervento e dare formale comunicazione d'inizio lavori ed ultimazione degli stessi al Comune.

Copia del Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, unitamente al rendiconto della spesa sostenuta (fatture o documenti equipollenti regolarmente quietanzati) dovranno essere inviati al Comune per l'adozione del provvedimento definitivo del beneficio contributivo.

Art. 9

Parametri di selezione

Il responsabile del procedimento approverà la graduatoria entro 2 mesi dal termine ultimo per la presentazione delle domande di contributo in ordine di punteggio totalizzato da ciascuna domanda sulla base dei seguenti criteri di selezione:

- 1. superficie** (espressa in mq) interessata dall'intervento di recupero: punti disponibili **40**;

Al valore più alto (superficie più elevata, espressa in mq) verranno attribuiti punti 40; agli altri valori verranno attribuiti punteggi direttamente proporzionali secondo la seguente formula:
Punti da attribuire = $(40 / \text{Valore più alto}) \times \text{Valore da valutare}$.

2. **valore dell'indicatore della situazione economica equivalente ISEE** del soggetto istante:
punti disponibili 60;

Al valore più basso (valore ISEE più basso, espresso in euro) verranno attribuiti punti **60**; alle altre offerte verranno attribuiti punteggi inversamente proporzionali secondo la seguente formula: Punti da attribuire = $(60 / \text{valore da valutare}) \times \text{Valore più basso}$.

Nel caso di parità di punteggio, verrà seguito il criterio di preferire interventi che prevedono l'uso di un intonaco tradizionale ed in seconda battuta l'ordine cronologico.

Nel caso di esaurimento dei fondi stanziati dal Comune per i presenti interventi, all'ultima domanda utilmente collocata in graduatoria verrà concesso il contributo in misura parziale sino alla concorrenza della somma disponibile.

Art. 10

Manutenzione ordinaria

Il Sindaco periodicamente, invita i cittadini ad eseguire opere di manutenzione ordinaria delle facciate degli edifici di proprietà privata prospicienti spazi pubblici, ricadenti nel centro storico, secondo le modalità riportate dall'art. 3 del presente Regolamento.

PALAZZI, PALAZZETTI ED EDIFICI PUBBLICI



















TAVOLA DEGLI ACCOSTAMENTI

COLORE FACCIATA	COLORE PERSIANE	COLORE INFISSI	COLORE RILIEVI E ZOCCOLATURE	COLORE RINGHIERE
1	16	2	1	13
2	16	2	2	13
3-4-5	9	1-2	2	13
6-7-8	9-16	2	1-2	2-13
10-11	16	1-2	2	13
14-15	16	1-2	2	13
17-18	16	1-2	2	13

N.B.:

- a) il colore **1** equivale al bianco tipico della calce, mentre il colore **2** è quello della pietra calcarea locale.

TAVOLA DEI COLORI

BIANCHI	1  FR ZS Rgb 255/255/255	2  FR ZS Rgb 241/238/226		GRIGI	10  F Rgb 209/209/198	11  F Rgb 186/191/183	12  S Rgb 110/117/120	13  S Rgb 63/63/56
GIALLI	3  F Rgb 249/242/130	4  F Rgb 247/232/170	5  F Rgb 255/214/145	VERDI	14  F Rgb 198/214/160	15  F Rgb 181/204/142	16  S Rgb 12/66/48	
ROSATO	6  F Rgb 249/176/150			CELESTI	17  F Rgb 223/231/231	18  F Rgb 169/190/213		
ROSSI	7  F Rgb 193/56/40	8  F Rgb 175/38/38						
MARRONE	9  S Rgb 76/40/15							

N.B.:

a) il colore 1 equivale al bianco tipico della calce, mentre il colore 2 è quello della pietra calcarea locale.