



Comune di Padenghe sul Garda

Regolamento comunale
per gli incentivi agli interventi
volti al recupero e alla
riqualificazione del
patrimonio edilizio esistente

Approvato con
deliberazione Consiglio comunale
n. 14 del 11/04/2016

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Finalità e obiettivi.

1. Il presente Regolamento, redatto in applicazione delle previsioni contenute nel PGT del comune di Padenghe sul Garda, è disposto in conformità alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, nonché ai piani urbanistici sovracomunali vigenti (PTR, PTCP). In particolare, il Regolamento si pone quale principale finalità l'applicazione del PGT che, nel rispetto dei criteri di sostenibilità, minimizzazione del consumo di suolo e rigenerazione urbana previsti anche dalla L.R. 31/2014, intende orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della LR 12/2005, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare. Ciò, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4 quater della LR 31/2008. Pertanto, obiettivo prioritario è l'attuazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale che prevedano specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.
2. Al fine di dare concreta attuazione alle azioni promosse dal PGT, ed in particolare dal Piano delle Regole ad esso allegato, la disciplina introdotta dal presente regolamento intende conseguire i seguenti obiettivi:
 - a) conservazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio storico dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'avvio di nuove attività turistico ricettive;
 - b) miglioramento della qualità costruttiva e dell'inserimento ambientale degli edifici, nonché dell'ecosostenibilità degli interventi promossi da privati su immobili a destinazione residenziale;
 - c) introduzione di misure di mitigazione e compensazione ambientale da attuare principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS della Valtenesi;
 - d) incentivazione all'apertura di nuove attività turistico-ricettive, anche attraverso cambi di destinazioni d'uso funzionali, (turistico ricettive alberghi o hotel, alberghi diffusi e condhotel, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato);
 - e) migliorare la fruizione pubblica degli ambiti della sponda lacuale (accessi a lago, spiagge, ecc...);
3. Il presente regolamento disciplina le modalità di incentivazione previste dal PGT per favorire il conseguimento delle finalità di cui al comma precedente, che consistono in:
 - a. **agevolazioni di natura economica**, per gli interventi attuati nei NAF
 - b. **disponibilità di una quota di edificabilità aggiuntiva**, per gli interventi riguardanti gli edifici degli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale.

Art. 2. Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica:
 - a. agli edifici privati ricompresi nei NAF
 - b. agli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenzialecome perimetrati nel vigente PGT del comune di Padenghe sul Garda, con particolare riferimento agli elaborati del Piano delle Regole (artt. 5 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR)).

Art. 3. Azioni

1. Le azioni individuate per gli interventi edilizi rivolti alla conservazione, al recupero e alla **riqualificazione del patrimonio edilizio storico dei nuclei di antica formazione (NAF)**, sono le seguenti:
 - a) Incentivi economici per la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti;
 - b) Incentivi economici per l'avvio di nuove attività turistico ricettive, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato.
2. Le azioni individuate per gli **interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamenti e ristrutturazione edilizia, comportanti anche la demolizione e ricostruzione, se riguardanti edifici esistenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale**, sono riconducibili alla possibilità di utilizzare un indice di edificabilità aggiuntiva, rispetto a quella assegnata dal piano vigente, nei casi seguenti:
 - a) interventi rivolti ad aumentare la qualità architettonica e costruttiva degli edifici;

- b) interventi che introducono misure di mitigazione e compensazione ambientale, da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS della Valtenesi;
- c) interventi edilizi riguardanti gli immobili attualmente a destinazione residenziale, se comportanti l'apertura di nuove attività turistico ricettive alberghi o hotel, alberghi diffusi e condhotel, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato, anche attraverso cambi di destinazioni d'uso o funzionali a favore di tali attività;
- d) interventi edilizi su edifici siti in ambiti posti nella fascia a lago, nel caso in cui sia prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree preordinate a migliorare la fruizione pubblica della sponda lacuale.

Art. 4. Modalità di applicazione.

1. Per l'accesso alle misure di incentivazione previste dal PGT e di cui al presente regolamento, dovrà essere presentata istanza di Permesso di Costruire e, laddove è previsto dalle NTA del PdR, Permesso di Costruire Convenzionato, in riferimento agli incentivi per la fruizione della quota di edificabilità aggiuntiva prevista.
2. Il presente regolamento si applica nel rispetto delle norme vigenti e del PGT approvato con DCC n. 55 del 31.10.2014, in attesa che la Giunta Regionale, per l'attuazione delle finalità di cui all'articolo 1 della LR 31/2014, definisca, le misure di semplificazione, anche procedurale, e incentivazione, anche graduata, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale, per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente, come previsto dall'art. 4 della legge regionale 31/2014.

TITOLO II INCENTIVI ECONOMICI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI ESISTENTI NEI NAF.

Art. 5. Criteri

1. L'incentivo è riconosciuto ai proprietari degli edifici esistenti nei nuclei di antica formazione, così come perimetrati negli elaborati del PdR del PGT, nel caso di interventi edilizi rivolti alla conservazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la valorizzazione e la rivitalizzazione dei centri storici, come previsto dalle specifiche NTA del PdR (art. 5) e dal piano paesistico comunale, fatta eccezione per gli interventi che prevedono la nuova costruzione, la demolizione e ricostruzione dell'edificio, la sostituzione edilizia.
2. Non hanno diritto alle misure di incentivazione previste di cui al presente titolo tutti gli interventi per i quali, pur ammessi in sede di presentazione del progetto, nel corso dei lavori o in sede di verifica finale, siano accertate difformità edilizie e/o cambi di destinazioni d'uso, comunque denominati, ancorché sanate o sanabili.

Art. 6. Definizione degli incentivi

1. L'incentivo oggetto del presente titolo è commisurato allo sgravio relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.
2. Lo sgravio economico riconosciuto è commisurato al costo di costruzione dovuto, come definito al comma precedente, con le seguenti modalità:
 - a) lo sgravio riconosciuto sarà pari al 100% del costo di costruzione dovuto, in caso di interventi rivolti ad avviare nuove attività turistico ricettive alberghi o hotel, alberghi diffusi e condhotel pubblici esercizi ed esercizi di vicinato ;
 - b) lo sgravio riconosciuto sarà pari al 50% del costo di costruzione dovuto, in caso di interventi edilizi rivolti a conservare, recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio storico esistente.

Art. 7. Procedimento per il riconoscimento dell'incentivo

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, indica nell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire (PdC) o nella richiesta di contributo da versare, il contributo di costruzione che il titolare del titolo deve corrispondere al comune (eventuali oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), specificando l'ammontare della quota di contributo commisurato al solo costo di costruzione oggetto di incentivo.
2. Il richiedente, ricevuto l'avviso di cui al comma precedente, provvede a depositare presso il comune apposito atto unilaterale d'obbligo che, una volta approvato da parte della Giunta comunale, dovrà contenere obbligatoriamente, a fronte del rilascio del titolo abilitativo e l'accesso alla misura di incentivazione in oggetto, l'impegno a concludere l'intervento nei tempi e nelle modalità previste dal PdC anche in stretto riferimento, per quanto al presente regolamento, alle azioni proposte nel progetto e che hanno portato a ritenere il progetto meritevole della misura di incentivazione richiesta.
3. In allegato all'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere allegata apposita polizza fidejussoria bancaria, emessa a garanzia dello sgravio riconosciuto e pertanto:
 - a) pari al 100% del costo di costruzione dovuto, nel caso di cui alla lettera a) del c. 2 dell'art. 6 comprensiva degli interessi legali (calcolati sui tre anni di valenza del PdC);
 - b) pari al 50% del costo di costruzione dovuto, nel caso di cui alla lettera b) del c. 2 dell'art. 6 comprensiva degli interessi legali (calcolati sui tre anni di valenza del PdC); in tal caso dovrà essere fornita anche debita dimostrazione del versamento della quota del costo di costruzione non oggetto di sgravio (pari al restante 50% del costo di costruzione).
4. Il procedimento per la verifica della sussistenza dei requisiti che hanno portato al riconoscimento degli incentivi di cui all'art. 6 a cui il richiedente ha avuto accesso è curata dall'Ufficio Edilizia Privata entro il termine di **giorni sessanta (60 gg)** dalla data di:
 - a) rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.,
 - b) inoltre dalla comunicazione di fine lavori, nel caso in cui per l'intervento edilizio effettuato non fosse necessario acquisire il Certificato di Agibilità.

Il Responsabile del Procedimento, entro detto termine, esegue un sopralluogo, del quale redige idoneo verbale, atto alla verifica:

- la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato
- il rispetto di tutte le prescrizioni contenute, nessuna esclusa, nel titolo abilitativo o altro atto di assenso comunque denominato, nelle NTA del PGT e nel Regolamento Edilizio vigente.

Nel caso in cui la misura di incentivazione alla quale l'istante ha richiesto l'accesso sia quella prevista dall'art. 6 comma 1 lettera a) del presente Regolamento, al verbale redatto dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata deve essere allegata idonea attestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Commercio con la quale si conferma l'inizio dell'attività.

In carenza di tale attestazione la misura d'incentivazione è da intendersi revocata.

5. Il Responsabile dell'ufficio Edilizia Privata:

- a) In caso di esito positivo dell'istruttoria di cui al punto precedente provvede a svincolare la polizza fidejussoria depositata a garanzia dell'incentivo, entro il termine di cui al comma 4;
- b) In caso di esito negativo dell'istruttoria, emette il provvedimento di diniego motivato, preso atto del verbale di sopralluogo di cui al precedente comma 4, provvedendo all'escussione della polizza fidejussoria depositata e impiegando tali somme per l'attuazione di interventi di iniziativa pubblica volti al perseguimento degli obiettivi e delle finalità sottese al presente regolamento.

TITOLO III INCENTIVI TRAMITE L'IMPIEGO DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' AGGIUNTIVA.

Art. 8. Individuazione e definizione degli interventi oggetto di incentivo.

1. Gli interventi oggetto di incentivo sono quelli riguardanti gli edifici e i lotti esistenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, comportanti tutte le tipologie di intervento (nuova costruzione, ampliamenti e ristrutturazione edilizia anche tramite demolizione e ricostruzione), se rivolti a conseguire gli obiettivi di cui all'art. 1 c.2 lettere b), c), d) ed e) del titolo I del presente regolamento.

Art. 9. Definizione degli incentivi

1. L'incentivo è costituito dalla possibilità di utilizzare un indice di edificabilità aggiuntiva, assegnato dal piano delle regole oltre l'indice prestabilito per gli ambiti edificabili, fino ad una quota massima pari al 100% dell'indice aggiuntivo indicato nelle NTA del PdR, con le seguenti modalità:
 - a) il 50% dell'indice aggiuntivo è assentito per interventi rivolti ad aumentare la qualità architettonica e costruttiva degli edifici, attraverso l'adozione di criteri costruttivi rivolti ad ottenere almeno due dei seguenti obiettivi di qualificazione ambientale degli interventi, con l'obbligatorietà del requisito di cui al punto 3 per tutti gli interventi:
 1. migliorare la capacità antisismica delle strutture e ridurre il rischio idrogeologico del sito;
 2. incrementare l'utilizzo di materiali e procedimenti costruttivi ecosostenibili;
 3. perseguire il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici attraverso l'utilizzo di energia derivante da fonti rinnovabili, il contenimento del fabbisogno energetico e dei consumi idrici, e quindi certificare l'immobile in classe A;
 - b) il 50% dell'indice aggiuntivo è assentito per interventi che introducono misure di mitigazione e compensazione ambientale, da attuare anche in ambiti esterni a quello d'intervento, e principalmente all'interno delle aree interessate dal progetto di rete ecologica comunale e dal PLIS della Valtenesi (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...);
 - c) il 100% dell'indice aggiuntivo è assentito per interventi edilizi riguardanti gli immobili attualmente a destinazione residenziale, se comportanti l'apertura di nuove attività turistico ricettive alberghi o hotel, alberghi diffusi e condhotel, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato, anche attraverso cambi di destinazioni d'uso o funzionali a favore di tali attività;
 - d) il 100% dell'indice aggiuntivo è assentito per interventi edilizi su edifici siti in ambiti posti nella fascia a lago, nel caso in cui sia prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree preordinate a migliorare la fruizione pubblica della sponda lacuale.

Quanto alle lettere a), b) c) ed d) può portare al riconoscimento di un incremento dell'indice aggiuntivo massimo pari al 100%, ancorché per l'istante sia possibile sommare più modalità di intervento.

2. Per la definizione dei requisiti di cui al comma precedente, si specifica quanto segue:

- a) per l'ottenimento dell'indice aggiuntivo assentito per interventi rivolti ad **AUMENTARE LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E COSTRUTTIVA DEGLI EDIFICI**, sarà necessario dimostrare, già in sede di presentazione dell'istanza (PdC, DIA, ecc...), che l'intervento prevede l'utilizzo di sistemi costruttivi in grado di:
1. **migliorare la capacità antisismica delle strutture e ridurre il rischio idrogeologico del sito**: fra gli interventi volti al perseguimento di tale obiettivo sono compresi gli interventi di miglioramento (interventi atti ad aumentare la sicurezza strutturale esistente pur senza necessariamente raggiungere i livelli di sicurezza previsti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM del 14/01/2008: NTC08) e di adeguamento (interventi atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle NTC08) sismico degli edifici esistenti.
Ai sensi del presente regolamento: il Miglioramento Sismico implica interventi volti a diminuire la vulnerabilità sismica di una struttura, senza elevare la sicurezza ai livelli previsti per le equivalenti strutture nuove, così come definito dalle NTC08; l'Adeguamento Sismico richiede invece interventi mirati a portare la struttura ai livelli di sicurezza previsti per le strutture nuove così come definito dalle NTC08. Pertanto i carichi sismici e le verifiche sono quindi quelle richieste per le strutture nuove.
 2. **incrementare l'utilizzo di materiali e procedimenti costruttivi ecosostenibili**: il raggiungimento di tale requisito può essere approntato attraverso l'impiego di materiali e tecnologie ecocompatibili, sistemi costruttivi performanti ed ad alta sostenibilità ambientale. La dimostrazione del raggiungimento dei requisiti richiesti prevede la predisposizione di un'apposita relazione tecnica, redatta da tecnico specialista, volta ad illustrare e motivare dettagliatamente le soluzioni tecnico-costruttive introdotte dal progetto in alternative ai sistemi ed ai materiali tradizionali. Tale elaborato dovrà porre in evidenza le caratteristiche tecniche, le migliorie e i benefici ottenuti, i possibili sviluppi, le motivazioni che sottendono a tale scelta e le alternative ipotizzate. Le soluzioni da adottare possono volgere all'architettura bioclimatica e alla bioedilizia, possono comportare l'impiego di sistemi a secco; l'utilizzo di materie prime riciclabili/riciclate e metodologie costruttive, di assemblaggio e trasporto ecosostenibili; il contenimento del consumo energetico in fase di approvvigionamento dei materiali e delle operazioni costruttive; l'incremento delle prestazioni del fabbricato durante il ciclo di vita; ecc...;
 3. **perseguire il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici** attraverso l'utilizzo di energia derivante da fonti rinnovabili, il contenimento del fabbisogno energetico e dei consumi idrici, e quindi certificare l'immobile in classe energetica A;
- b) per l'ottenimento dell'indice aggiuntivo assentito per interventi che introducono **MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**, sarà necessario concordare con l'ufficio tecnico, sentito il parere della Giunta Comunale, gli interventi da attuare che potranno essere realizzati direttamente dall'interessato (comunque nel rispetto di quanto previsto dal D.lvo 163/2006 e art. 16 DPR 380/2001) o, a fronte del versamento del contributo previsto dal Permesso di Costruire Convenzionato (PdCc), dall'Amministrazione Comunale. Tali interventi, che potranno comportare la cessione di aree, la realizzazione di opere e/o il versamento di un contributo economico all'A.C., sono previsti al fine di concretizzare il progetto di rete ecologica comunale e del PLIS della Valtenesi (interventi di riqualificazione dei corsi d'acqua e della rete sentieristica, rimboschimenti e piantumazioni, recupero di aree degradate, cessione di aree per la costituzione del progetto di rete ecologica e per la sentieristica, ecc...). **La superficie delle aree da cedere è determinato in relazione alla dotazione minima di servizi per destinazioni d'uso prevista dal PGT e disciplinata dal PdCc**, ovvero, nel caso in cui il proponente e la Giunta Comunale, concordino sul versamento di un contributo o nella realizzazione di opere, l'importo da corrispondere è riferito al valore di monetizzazione applicato alla superficie delle aree da cedere.
- c) per l'ottenimento dell'indice aggiuntivo assentito per **INTERVENTI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI ATTUALMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SE COMPORNTANTI L'APERTURA DI NUOVE ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVE ALBERGHI O HOTEL, ALBERGHI DIFFUSI E CONDHOTEL, PUBBLICI ESERCIZI ED ESERCIZI DI VICINATO**, le nuove destinazioni d'uso non potranno esser convertite nella destinazione residenziale per almeno 5 anni a far data dall'approvazione del PdCc, salvo diversa motivata deroga della Giunta Comunale. **La Scia inerente l'apertura dell'attività dovrà essere presentata entro massimo trenta giorni dalla comunicazione di fine lavori.**

- d) per gli ambiti posti nella fascia a lago, nel caso in cui la convenzione prevista dal PdCc comporti la CESSIONE O L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREE PREORDINATE A MIGLIORARE LA FRUIZIONE PUBBLICA DELLA SPONDA LACUALE (percorsi di accesso alla spiaggia, aree prospicienti la spiaggia demaniale, ecc...), è previsto l'impiego dell'indice di edificabilità fondiaria per una quota di slp aggiuntiva pari alla superficie dell'area ceduta/asservita, fino al massimo del 100% della quota aggiuntiva prevista dal piano.

Art. 10. Definizione del procedimento per l'erogazione dell'incentivo

1. Per usufruire degli incentivi volumetrici previsti dal piano (indice di edificabilità aggiuntivo), è necessario presentare istanza di permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato dalle NTA del Piano delle Regole (PdR).

L'incentivo volumetrico, una volta quantificato, genera virtualmente una superficie SP che viene determinata con riferimento a quanto contenuto nelle NTA del PdR al Capitolo 3 "Servizi pubblici: dotazione minima e standard di qualità aggiuntiva".

CASO 1 La superficie così ottenuta, **moltiplicata per il doppio del valore al metro quadrato** stabilito per le monetizzazioni delle aree a standard genera il **Valore Economico Minimo (VEM)** di riferimento per l'indice aggiuntivo assentito ai sensi dell'art. 9 comma 1. lettera a) e comma 2. lettera a) di questo regolamento. Quindi la fruizione dell'incentivo obbliga l'istante al:

- ✓ Pagamento di una somma (monetizzazione) non inferiore al VEM calcolato sull'intervento proposto

Si rimanda inoltre all'articolo 2.8 *Norma finalizzata al risparmio energetico* delle NTA del Piano delle Regole del PGT per quanto attiene alle possibili riduzioni degli oneri di urbanizzazione previsti nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione senza demolizione.

CASO 2 La superficie così ottenuta, **moltiplicata per il doppio del valore al metro quadrato** stabilito per la monetizzazione delle aree a standard genera il **Valore Economico Minimo (VEM)** di riferimento per l'indice aggiuntivo assentito ai sensi dell'art. 9 comma 1. lettera b) e comma 2. lettera b) di questo regolamento. Quindi

La fruizione dell'incentivo obbliga l'istante ad una delle seguenti condizioni, che in seguito saranno meglio dettagliate:

- ✓ Pagamento di una somma (monetizzazione) non inferiore al VEM calcolato sull'intervento proposto
- ✓ Esecuzione di lavori/opere di un importo non inferiore al VEM calcolato sull'intervento proposto
- ✓ Cessione di aree

CASO 3 Ai sensi dell'art. 9 comma 1. lettera d) e comma 2. lettera d) l'istante dovrà provvedere alla:

- ✓ Cessione di aree pari alla slp aggiuntiva

2. La convenzione allegata al PdC, ovvero l'atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui il proponente provveda alla completa monetizzazione o al versamento del contributo economico senza cedere aree o realizzare opere, dovrà dettagliare le modalità di accesso all'incentivo e il pieno rispetto dei requisiti richiesti, come previsto dall'art. 9 del presente regolamento.
3. Nel caso in cui sia prevista la **monetizzazione** all'atto unilaterale d'obbligo (art.9 comma 1. lettere a) e comma 2. lettere a), art. 10 **CASO 1**), il titolare del PdCc dovrà allegare dimostrazione del versamento delle somme e allegare una polizza fideiussoria di pari valore che il Comune provvederà ad escutere nel caso di decadenza dei requisiti necessari per l'ottenimento dei benefici. Nel caso in cui la decadenza dei benefici sia dovuta a difformità edilizie, ancorché sanabili, è altresì fatta salva l'attivazione delle procedure di vigilanza edilizia di cui al DR 380_2001 e D.lvo 42_2004 al ricorrerne delle condizioni.
4. Nel caso in cui sia prevista la **completa monetizzazione** all'atto unilaterale d'obbligo (art.9 comma 1. lettera b) e comma 2. lettera b), art. 10 **CASO 2**), il titolare del PdCc dovrà allegare dimostrazione del versamento delle somme e allegare una polizza fideiussoria di pari valore che il Comune provvederà ad escutere nel caso di decadenza dei requisiti necessari per l'ottenimento dei benefici. Nel caso in cui la decadenza dei benefici sia dovuta a difformità edilizie, ancorché sanabili, è altresì fatta salva l'attivazione delle procedure di vigilanza edilizia di cui al DR 380_2001 e D.lvo 42_2004 al ricorrerne delle condizioni.

5. Nel caso in cui sia prevista la **realizzazione di opere** (art.9 comma 1. lettera b) e comma 2. lettera b), art.10 **CASO 2**), alla convenzione, il titolare del PdCc dovrà allegare una polizza fideiussoria pari al valore delle opere da realizzare, che il Comune provvederà ad escutere nel caso di decadenza dei requisiti necessari per l'ottenimento dei benefici. Nel caso in cui la decadenza dei benefici sia dovuta a difformità edilizie, ancorché sanabili, è altresì fatta salva l'attivazione delle procedure di vigilanza edilizia di cui al DR 380_2001 e D.lvo 42_2004 al ricorrere delle condizioni.
6. Nel caso in cui sia prevista la **cessione di aree a favore del comune** (art.9 comma 1. lettere b) e d) e comma 2. lettere b) e d), art.10 **CASO 2 e CASO 3**), la stessa dovrà essere effettuata all'atto della sottoscrizione della convenzione allegata al PdC, pertanto l'eventuale frazionamento dovrà essere preventivamente predisposto a cure e spese del titolare del permesso. Anche in questo caso alla convenzione dovrà essere allegata una polizza fideiussoria di valore pari al valore delle aree cedute che il Comune provvederà ad escutere nel caso di decadenza dei requisiti necessari per l'ottenimento dei benefici. Nel caso in cui la decadenza dei benefici sia dovuta a difformità edilizie, ancorché sanabili, è altresì fatta salva l'attivazione delle procedure di vigilanza edilizia di cui al DR 380_2001 e D.lvo 42_2004 al ricorrere delle condizioni.
7. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di **interventi edilizi riguardanti gli immobili attualmente a destinazione residenziale se comportanti l'apertura di nuove attività** turistico ricettive alberghi o hotel, alberghi diffusi e condhotel pubblici esercizi ed esercizi di vicinato (art.9 comma 1. lettera c) e comma 2. lettera c)) dovrà allegare una polizza fideiussoria pari al valore del VEM che il Comune provvederà ad escutere nel caso di decadenza dei requisiti necessari per l'ottenimento dei benefici. Nel caso in cui la decadenza dei benefici sia dovuta a difformità edilizie, ancorché sanabili, è altresì fatta salva l'attivazione delle procedure di vigilanza edilizia di cui al DR 380/2001 e D.lvo 42/2004 al ricorrere delle condizioni.
8. Nel caso in cui l'istante opti per un mix delle soluzioni di cui sopra, dovranno applicarsi in maniera proporzionale le medesime condizioni.
9. Ultimati i lavori l'interessato dovrà darne immediata comunicazione scritta all'ufficio Edilizia privata del Comune e richiedere il rilascio del certificato di agibilità se del caso.
10. Il Responsabile Edilizia, **entro sessanta giorni** dalla data di cui al precedente comma, e comunque entro i termini previsti dalla normativa vigente per la richiesta di agibilità, procede ad esperire sopralluogo e a redigere idoneo verbale che verifichi la conformità di quanto realizzato al progetto approvato e il rispetto di tutte le prescrizioni contenute, nessuna esclusa, nel titolo abilitativo o altro atto di assenso comunque denominato, nelle NTA del PGT e nel Regolamento Edilizio vigente. Nel caso in cui il proponente ottenesse il contributo a fronte della realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale, l'ufficio tecnico provvederà al collaudo tecnico-amministrativo degli interventi in concomitanza degli accertamenti di cui al presente comma.
11. Nel caso in cui la misura di incentivazione alla quale l'istante ha richiesto l'accesso sia quella prevista dall'art. 9 comma 1. lettera c) e comma 2. lettera c) del presente Regolamento, al verbale redatto dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata deve essere allegata idonea attestazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Commercio con la quale si conferma l'inizio dell'attività o comunque di assentibilità della SCIA presentata. **In carenza di tale attestazione la misura d'incentivazione è da intendersi revocata unitamente alla escussione delle garanzie prestate.**
12. Il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia:
 - a) In caso di esito positivo dell'istruttoria provvede a rilasciare l'eventuale certificato di agibilità richiesto entro il termine di cui al comma 3, e comunque entro i termini previsti dalla normativa vigente per la richiesta di agibilità;
 - b) In caso di esito negativo dell'istruttoria, emette il provvedimento di diniego motivato, preso atto del verbale di sopralluogo di cui al precedente comma. In tal caso, il comune, utilizzando la polizza fideiussoria, provvede a proprie spese e cure, a realizzare interventi sul territorio comunale, volti a perseguire gli obiettivi sottesi al presente regolamento.
 - c) Qualora nel corso dei lavori si siano verificati abusi edilizi il contributo è da intendersi automaticamente decaduto e si applica quanto previsto al comma precedente oltre che all'attivazione dei procedimenti previsti in tema di vigilanza edilizia.
13. Il procedimento per il riconoscimento dell'incentivo di cui all'art. 9 è concluso positivamente dall'Ufficio Edilizia Privata con lo svincolo della polizza fideiussoria depositata a garanzia del contributo, nelle seguenti modalità:

- a) All'atto del rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 24 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., ovvero nel caso in cui per l'intervento edilizio effettuato non fosse necessario acquisire il Certificato di Agibilità, all'atto dell'accertamento della conformità di cui al precedente comma 6;
- b) Nel caso di ottenimento dell'indice aggiuntivo per interventi comportanti l'apertura di nuove attività turistico-ricettive e esercizi commerciali, lo svincolo della polizza sarà conseguente alla presentazione della Scia e quindi all'effettivo avvio dell'attività.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

Art. 11 Cumulabilità degli incentivi

1. Gli incentivi di cui al presente regolamento sono cumulabili a ulteriori eventuali incentivi comunali successivamente o precedentemente istituiti, salvo espressi divieti contenuti in altri regolamenti.

Art. 12. Attuazione del regolamento

1. Ai fini dell'attuazione del presente regolamento l'Amministrazione Comunale, nel corso dell'anno e con apposita deliberazione di Giunta Comunale, potrà emettere anche dei bandi per il riconoscimento di ulteriori incentivi, in sintonia con quelli di cui al presente regolamento (recupero facciate e spazi aperti, ecc...), nei quali saranno definite: modalità di partecipazione, ammontare del contributo, interventi ammessi, criteri e i termini di presentazione ed erogazione dei contributi.