

AI COMUNE DI STRESA
SERVIZIO GESTIONE ASSETTO DEL TERRITORIO
AREA URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
Piazza Matteotti, 6
Stresa (VB)

PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Per l'individuazione di edifici sui quali promuovere interessi di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli articoli 4 e 5 della L.R. 16/2018 come modificata con L.R. 13/2018.

Il/la sottoscritto/a

Residente in (.....) Via n°

Nato/a il a (.....)

Codice Fiscale

Recapito telefonico

Indirizzo di posta elettronica

In qualità di:

proprietario/a comproprietario/a

legale rappresentante della Società proprietaria

professionista delegato dal proprietario/a comproprietario/a legale rappresentante della Società proprietaria

dell'immobile sito in Stresa, in via/piazza n°

censito al Catasto Terreni al foglio mappale

ed al Catasto Edilizio Urbano al foglio mappale subalterno/i

annotazioni e precisazioni facoltative:

.....

.....

MANIFESTA LA VOLONTÀ DI

Realizzare interventi DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO E/O SOSTITUZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dell'immobile sopra indicato, come previsto dagli articoli 4 e 5 della **Legge Regionale n. 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana"**, così come modificata dalla Legge Regionale n. 31/2018, per la seguente motivazione:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Firma del dichiarante

Altri eventuali proprietari:

cognome e nome

firma

.....
.....
.....
.....

Si precisa che:

1. tutti i campi del presente modulo devono essere compilati, istanze incomplete non verranno prese in considerazione e verranno archiviate;
 2. istanze riferite alla medesima Legge Regionale protocollate anticipatamente alla data di pubblicazione della manifestazione di interesse verranno parimenti prese in considerazione e valutate, gli interessati non dovranno pertanto ribadire l'istanza con il presente modello;
 3. la Legge Regionale consente esclusivamente ristrutturazioni edilizie con ampliamento e sostituzioni edilizie con ampliamento, non permette nuove costruzioni in aree non edificate, pertanto istanze non riferite ad immobili esistenti verranno archiviate.
-

Legge Regionale n. 16 del 04 ottobre 2018

“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”

STRALCIO

Si riportano gli artt. 4 - (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*), 5 - (*Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento*), ed un estratto dell'art. 11 - (*Limitazioni*) della citata Legge Regionale di cui si consiglia la lettura integrale:

Art. 4. (*Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento*)

1. Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente **residenziale o turistico-ricettiva**, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, sono ammessi interventi di ristrutturazione con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; solo per gli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari è comunque ammesso un ampliamento minimo di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare.

2 Per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977 con la stessa volumetria, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

3. Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo.

4. L'intervento può configurare una struttura edilizia in parte diversa dalla precedente ed è finalizzato alla riqualificazione strutturale, energetica, estetica o igienico-funzionale dell'edificio, fatte salve le caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

5. L'ampliamento di cui al comma 1 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale, anche costituendo una o più unità immobiliari, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; nell'ampliamento possono essere utilizzate parti di fabbricato esistenti all'interno della sagoma, compresi il piano pilotis o locali accessori, che, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, non concorrono al calcolo della superficie o del volume esistente.

6. L'ampliamento di cui al comma 2 è realizzato in soluzione unitaria con l'unità immobiliare principale, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche formali; con l'ampliamento possono essere sopralcati i fabbricati esistenti, per un aumento massimo del 20 per cento della superficie esistente.

7. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti al comma 1 sono consentite, secondo quanto previsto dall' articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), densità fondiaria superiori a quelle di cui all'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e può essere superata l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

8. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti al comma 2 sono consentiti indici di copertura, indici di edificabilità fondiaria e il raggiungimento di un'altezza massima superiori a quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

9. In applicazione dell' articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 le distanze per la ricostruzione dei fabbricati integralmente demoliti per la parte ricostruita fedelmente, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti; per gli eventuali incrementi volumetrici fuori sagoma si applicano le distanze minime di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968.

10. Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso **compatibili o complementari previste dai PRG vigenti.**

11. Nel caso di fabbricati frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 1 e 2 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta; nel caso di edifici condominiali o a schiera è ammesso altresì l'utilizzo collettivo e unitario da stabilirsi secondo la vigente regolamentazione condominiale.

Art. 5. (*Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento*)

1. Sugli edifici, individuati ai sensi dell'articolo 3, a destinazione prevalentemente **residenziale o turistico-ricettiva, artigianale, produttiva o direzionale**, per i quali il PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, **ammette fino all'intervento di ristrutturazione edilizia** ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d), della l.r. 56/1977, e che presentano caratteristiche tipologiche,

strutturali, prestazionali o funzionali inidonee per le destinazioni d'uso ammesse, è **consentito l'intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell' articolo 13, comma 3, lettera d bis), della l.r. 56/1977** .

2. Per gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale o turistico-ricettiva, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie o del volume esistenti, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune.

3. Per gli edifici a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia, i comuni possono consentire un incremento fino ad un massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o dell'indice di edificabilità fondiaria esistente, calcolata secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune, fino ad un incremento massimo di 1.000 metri quadrati, funzionale allo svolgimento delle attività ammesse o per adeguamento igienico-funzionale.

4. La premialità di cui ai commi 2 e 3 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, sia ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto stabilito dal regolamento edilizio o dal PRG vigente nel comune; per la superficie resa permeabile all'interno delle aree con destinazione d'uso produttiva, devono essere stabiliti, al momento del rilascio del titolo edilizio, specifici criteri progettuali che escludono il rischio di carico inquinante derivante da un uso improprio o a seguito del dilavamento delle acque meteoriche contaminate, provenienti dalle superfici impermeabilizzate.

5. Al fine di incentivare la demolizione selettiva delle opere e dei manufatti di edilizia, in coerenza con l'obiettivo comunitario di cui all' articolo 6 della direttiva 98/2008/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 novembre 2008 , relativa ai rifiuti e con le disposizioni nazionali e regionali in materia, la premialità di cui ai commi 2 e 3 è aumentata del 5 per cento nel caso in cui i materiali prodotti dalla demolizione vengano avviati ad operazioni di recupero, secondo i criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale.

6. La premialità di cui al comma 3 è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo i cui parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 10, comma 6.

7. La ricostruzione avviene nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto, delle distanze dai confini, dalle strade e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici.

9. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 2, 4 e 5 sono consentite, secondo quanto previsto dall' articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001 , densità fondiarie superiori a quelle stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e a quelle eventualmente previste dal PRG vigente e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

10. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 3, 4, 5 e 6 sono consentiti indici di copertura, indici di edificabilità fondiaria e il raggiungimento di un'altezza massima superiori a quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici limitatamente alle quantità necessarie per gli adeguamenti tecnico funzionali, ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3.

11. Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso degli edifici interessati nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili o complementari previste dai PRG vigenti.

12. Nel caso di fabbricati a destinazione prevalentemente artigianale, produttiva o direzionale, frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 è riferito ad ogni unità immobiliare regolarmente accatastata, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta.

13. Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo.

Art. 11. (Limitazioni)

Comma 1. Ai fabbricati per i quali sono state applicate o si applicano le disposizioni di cui al capo I della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20, (c.d. "Piano casa") nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge o i disposti di cui all'articolo 5, commi 9, 10, 11 e 14 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (c.d. "Permesso a costruire in deroga"), non si applicano le norme di cui agli artt. 4 (Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento) e 5 (Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento) della Legge Regionale.

Comma 2. Gli interventi di cui al presente titolo:

a) **non possono essere realizzati su edifici** che, al momento della richiesta dell'intervento e fino alla loro regolarizzazione, **risultano eseguiti in assenza o in difformità anche parziale dal titolo abilitativo** o, comunque, siano oggetto di procedimenti di cui al titolo IV del d.p.r. 380/2001 ;

b) **non possono interessare edifici localizzati nelle fasce fluviali classificate A e B** del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), **nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4)** ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996;

c) **devono rispettare le normative vigenti in materia antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria**, nonché le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), quanto previsto da indirizzi, direttive e prescrizioni del PPR, quanto definito dalle norme del PAI e dalle **norme degli strumenti urbanistici adeguati al PAI**;

Comma 3. Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5:

a) **non possono interessare gli insediamenti storici** individuati dal PRG ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 56/1977, (**Stresa capoluogo, isole Borromeo**), ad eccezione degli edifici compresi nei centri storici realizzati successivamente al 1950 non

soggetti a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004 (centri storici delle frazioni di Campino, Someraro, Levo, Carciano, Brisino, Vedasco, Brisino, Magognino) e non individuati quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario; in tale caso gli interventi devono essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante; ove non esplicitamente escluso dalla deliberazione comunale di cui all'articolo 3, comma 3, eventuali volumi eccedenti non realizzabili nel lotto d'intervento possono essere rilocalizzati in altre aree individuate dal comune con apposita variante ai sensi dell' [articolo 17 bis, comma 5, della L.R. 56/1977](#) . b) non possono interessare immobili e aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi delle lettere a) e b) dell' [articolo 136 del d.lgs 42/2004](#) (Parco del Grand Hotel des Iles Borromees e isole Borromee).

Comma 4. Gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili tra loro e non sono cumulabili con gli interventi previsti agli articoli 6 e 7.

Comma 6. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente titolo non possono essere derogate le norme vigenti in materia di commercio.