Organizzazione delle Nazioni Unite per l'Educazione, la Scienza e la Cultura

Città Tardo Barocche del Val di Noto iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale nel 2002



CITTA' DI RAGUSA

FAQ - Bando per la concessione di contributi per il recupero dell'edilizia abitativa nel centro storico, di cui al Regolamento comunale approvato con Deliberazione di C.C. n. 46 del 28/07/2025.

1) **Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria (es. manutenzione del bagno o piccoli interventi per eliminare umidità di risalita etc.) che di norma si possono eseguire con CILA, occorre necessariamente richiedere PDC, come prescritto nel bando?**

   Sì. Il Regolamento prevede che, per qualsiasi tipologia di intervento (quindi anche per la manutenzione ordinaria e straordinaria), debba essere presentato esclusivamente il Permesso di Costruire sulla piattaforma SUE del Comune, e che non sia ammessa la presentazione di altri titoli edilizi (artt. 6, 10 e 13). Anche per gli interventi che di norma rientrerebbero in CILA, SCIA o edilizia libera occorre quindi richiedere il PdC, da presentare entro il termine perentorio di 90 giorni dalla comunicazione agli ammessi al finanziamento (art. 6), pena la decadenza dal contributo. Il PdC prevede l'istruttoria preventiva e il parere della Commissione Risanamento dei Centri Storici (NTA del PPE, art. 36). Si tratta di una condizione specifica del bando.

2) **Intervento su intero palazzo composto da più unità immobiliari, in una delle quali l'istante ha la residenza, mentre gli altri piani sono adibiti ad altra destinazione non residenziale, è ammissibile a contributo?**

   Le opere interne (art. 2) riguardano solo l'unità immobiliare in cui l'istante risiede. Gli interventi su prospetti e/o coperture (art. 3) devono invece riguardare l'intera unità edilizia (art. 5; NTA del PPE, art. 18), quindi l'intero prospetto, compresa la parte a destinazione non residenziale. Il contributo si calcola sul costo dell'intero intervento sul prospetto e/o copertura e sarà pari al massimo al 30% dei costi sostenuti e documentati (computo metrico e fatture riferiti al 100% della spesa, art. 16 lett. d), entro il tetto di € 20.000 (tipologie TA, TB, TC, TD, TG) o € 25.000 (tipologia TE), al netto di IVA. Beneficiario del contributo è l'istante, che deve possedere il requisito di residenza o promittente residenza; gli altri proprietari devono dare il consenso ai lavori e la facciata deve essere completata in ogni sua parte, pena la decadenza (artt. 5 e 13 lett. h).

3) **In caso di intervento in facciata su edificio composto da più unità immobiliari di proprietà diversa, in cui solo uno dei proprietari possiede il requisito della residenza (mentre gli altri non lo possiedono), l'istanza di quest'ultimo è ammessa a contributo per l'intero importo?**

   Sì, l'istanza del proprietario in possesso del requisito della residenza è ammissibile. Gli interventi su prospetti e/o coperture (art. 3) devono invece riguardare l'intera unità edilizia (art. 5; NTA del PPE, art. 18), quindi l'intero prospetto, compresa la parte a destinazione non residenziale. Il contributo si calcola sul costo dell'intero intervento sul prospetto e/o copertura e sarà pari al massimo al 30% dei costi sostenuti e documentati (computo metrico e fatture riferiti al 100% della spesa, art. 16 lett. d), entro il tetto di € 20.000 (tipologie TA, TB, TC, TD, TG) o € 25.000 (tipologia TE), al netto di IVA (art. 3). Beneficiario del contributo è l'istante, che deve possedere il requisito di residenza; gli altri proprietari devono dare il consenso ai lavori e la facciata deve essere completata in ogni sua parte, pena la decadenza (artt. 5 e 13 lett. h). Le NTA (art. 18) richiedono, inoltre, l'impegno a garantire

l'unità architettonica, estetica e cromatica della facciata, che deve essere completata in ogni sua parte, pena la decadenza del contributo.

4) **Per i lavori già autorizzati ed in corso d'opera è possibile partecipare al bando?**

No. Il Regolamento prevede che la ditta, dopo il rilascio del PdC, avvii i lavori entro un anno e richieda contestualmente il sopralluogo per il verbale di accertamento dello stato di fatto, corredato da documentazione fotografica, pena la decadenza (artt. 6 e 16); l'inizio dei lavori deve inoltre essere comunicato preventivamente per consentire i controlli in corso d'opera (art. 16). Il PdC va presentato dopo l'ammissione a contributo, entro 90 giorni dalla comunicazione agli ammessi, e non sono ammessi altri titoli edilizi (art. 6). Non è quindi possibile partecipare al bando con lavori già iniziati o in corso d'opera, perché non sarebbe più possibile accertare lo stato di fatto preventivamente.

5) **In caso di intervento in facciata e/o in copertura, se tutti i proprietari dell'edificio, tutti residenti, presentano un'unica domanda unitaria, hanno tutti l'obbligo di rispettare il vincolo di residenza e contestualmente il vincolo di inalienabilità? Se uno dei condomini dovesse vendere l'immobile, decade il contributo per tutti?**

Sì. Se tutti i proprietari presentano un'unica istanza unitaria, sono tutti co-istanti e beneficiari del contributo e ciascuno deve possedere e mantenere i requisiti dell'art. 5: residenza nell'immobile oggetto dell'intervento per almeno cinque anni dal rilascio del certificato finale di conformità dei lavori. Vale anche il vincolo di inalienabilità: gli immobili per i quali è stato concesso il contributo non possono essere alienati per cinque anni dalla data di fine lavori, dai rispettivi proprietari e dai loro eredi, pena la decadenza dal contributo (art. 18). Il Regolamento non prevede una decadenza parziale: se uno dei proprietari vende prima dei cinque anni senza nulla osta, il contributo concesso con l'istanza unitaria decade. La vendita è possibile senza decadenza solo con il nulla osta dell'Ufficio Centro Storico, rilasciabile per comprovati e documentati motivi di urgente necessità, a condizione che i nuovi proprietari rispettino i requisiti dell'art. 5 (art. 18). Diversa è l'ipotesi in cui presenti istanza uno solo dei proprietari (vedi FAQ precedente): in tal caso i vincoli di residenza e di inalienabilità riguardano soltanto il titolare dell'istanza.

6) **In un condominio composto da più unità immobiliari i cui proprietari presentano ciascuno un'istanza di contributo per opere interne da eseguire nell'unità immobiliare in cui risiedono, (cioè se fanno 4 domande per gli interni, questi possono prendere € 35,000,00 a unità? o il contributo è per interno immobile (€ 35.000,00 /4?)**

Sì. L'unità edilizia può essere composta da più unità immobiliari (NTA del PPE, art. 4), cioè un edificio può essere composto da più piani o porzioni di piano di proprietà diversa. Ciascun proprietario può presentare istanza per l'unità immobiliare in cui risiede (o in cui trasferirà la residenza) e il contributo per le opere interne è determinato per ciascuna istanza: fino al 30% dei costi effettivamente sostenuti e documentati, con un massimo di € 35.000,00 di contributo per istanza, al netto di IVA (art. 2). Il limite non va quindi ripartito tra i proprietari dello stesso edificio.

7) **Può partecipare al bando chi è già residente in un immobile ricadente nel perimetro della l.r. 61/81?**

Sì. Possono presentare richiesta di contributo i proprietari dell'immobile oggetto dell'intervento oppure titolari di un preliminare di acquisto, impegnandosi in tal caso all'acquisto entro 90 giorni dalla pubblicazione delle graduatorie (art. 5). Chi è già residente in un immobile del perimetro della L.R. 61/81 può partecipare. L'obbligo rimane quello di mantenere la residenza e di non alienare il bene, per i cinque anni successivi alla erogazione del contributo.

8) **Per far rispettare il vincolo della residenza e di inalienabilità nei cinque anni successivi, è necessario produrre una polizza fideiussoria a garanzia delle somme erogate?**

Il Regolamento non prevede alcuna polizza fideiussoria a garanzia del rispetto dei vincoli di residenza e di inalienabilità nei cinque anni successivi. La garanzia fideiussoria è richiesta solo se il beneficiario chiede l'anticipazione del 30% del contributo ammesso, concessa

dopo il sopralluogo di verifica e la comunicazione di inizio lavori (art. 16). Per i vincoli valgono invece le condizioni del Regolamento: l'erogazione del contributo è subordinata al possesso del titolo di proprietà definitivo e del requisito di residenza (art. 5); la residenza deve essere mantenuta per almeno cinque anni dal rilascio del certificato finale (art. 5) e l'immobile non può essere alienato per cinque anni dalla data di fine lavori (art. 18), pena la decadenza dal contributo. Purtuttavia, ai fini dell'erogazione finale del contributo, sarà richiesta una polizza che garantisca le somme erogate per i cinque anni successivi.

9) **C'è la possibilità in futuro che il perimetro della l.r. 61/81 venga ampliato?**

Per ampliare il perimetro della l.r. 61/81 bisognerebbe modificare la legge regionale stessa, ma al momento non si è al corrente di alcuna modifica legislativa in itinere.

10) **Coloro i quali hanno beneficiato degli incentivi economici di cui al precedente bando anni 1998 – 1999, possono accedere all'attuale bando?**

I beneficiari di contributi delle precedenti graduatorie del Comune di Ragusa o di altri contributi pubblici, saranno ammessi a condizione che l'intervento per cui si richiede il nuovo contributo sia diverso dal precedente o, in caso di ristrutturazione interna, siano trascorsi almeno 12 anni dalla comunicazione di fine lavori prodotta dal Direttore dei Lavori. Nel caso, invece, di interventi sui prospetti e/o coperture siano trascorsi almeno anni 18 dalla comunicazione fine lavori del Direttore dei Lavori (art. 5 del Regolamento).

11) **L'accorpamento di due immobili rientra fra gli interventi ammissibili a contributo?**

Sì, l'accorpamento (o fusione) di due unità immobiliari rientra tra gli interventi ammissibili a contributo, in quanto si verrà a creare un'unica unità residenziale.

12) **Fra gli interventi sui prospetti rientrano anche lavori di manutenzione quali rifacimento cornicioni, rifacimento intonaco, etc.)?**

Sì, per interventi sui prospetti e/o coperture si intendono tutte le opere eseguite in prospetto e/o coperture compresa la sostituzione degli infissi.

13) **Quali sono i tempi previsti per fare le graduatorie?**

In base al regolamento allegato (Regolamento comunale per la concessione di contributi per il recupero dell'edilizia abitativa nel centro storico del Comune di Ragusa), le tempistiche e i termini relativi alle graduatorie sono i seguenti:

- Istruttoria e redazione iniziale delle graduatorie: L'Ufficio Centro Storico predispone l'istruttoria delle istanze e la redazione delle graduatorie entro 60 giorni dal termine di presentazione delle domande.
- Presentazione dei ricorsi: Contro le graduatorie provvisorie o le esclusioni è possibile produrre ricorso al Sindaco entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data della loro pubblicazione sul sito istituzionale.
- Graduatoria definitiva e decisioni sui ricorsi: La pronuncia in merito ai ricorsi e la pubblicazione della graduatoria definitiva avvengono entro i successivi 30 giorni dalla presentazione dei ricorsi stessi.
- Validità delle graduatorie: La graduatoria ha una validità di 2 anni dalla data di pubblicazione.

14) **In fase di presentazione della domanda di accesso ai contributi, il computo metrico deve essere definitivo?**

In fase di domanda di contributo è richiesto di allegare un "Computo metrico estimativo della spesa redatto sulla base del prezzario Regionale vigente" a firma di un tecnico abilitato (art. 8, lett. e ed art. 11, lett. e). Questo serve a quantificare l'importo stimato e presunto dei lavori previsti per la formulazione della richiesta. Il computo metrico potrà discostarsi solo

lievemente da quello presentato al momento della presentazione della domanda, ossia saranno ammesse solo variazioni di lieve entità di lavorazioni e quantità; non sono previsti aumenti economici del contributo come nella approvati e pubblicati in graduatoria di ammissibilità.

15) **Il Permesso di costruire deve essere allegato alla domanda di accesso al bando?**

Nella prima fase si dovrà inoltrare la richiesta di ammissione al bando allegando la documentazione indicata nel Regolamento all'art. 8 per le istanze relativi agli interventi per gli interni ed all'art. 11 per le istanze relativi agli interventi per i prospetti e/o coperture. Solo dopo la pubblicazione della graduatoria, agli ammessi al finanziamento verrà comunicato il termine a partire dal quale presentare la richiesta per il Permesso di Costruire sulla piattaforma dello Sportello Unico Edilizia (SUE), che dovrà essere inoltrata entro il termine perentorio di 90 giorni, pena la decadenza dal contributo.

16) **Gli immobili oggetto di contributo devono essere esenti da vizi o difformità?**

Prima di presentare richiesta di rilascio di permesso di costruire, si dovrà presentare istanza per sanare abusi o difformità. Il rilascio/presentazione di un titolo edilizio presuppone e richiede la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile allo stato di fatto (assenza di abusi edilizi o difformità non sanate). In caso di diniego per difformità anche parziali rispetto al progetto approvato, l'Ufficio provvederà alla revoca dell'intero contributo e trasmetterà la pratica all'ufficio infrazioni del Comune".

17) **Si può beneficiare del contributo per rimuovere abusi presenti nell'immobile oggetto di intervento?**

No, non è possibile beneficiare del contributo per opere finalizzate alla rimozione o sanatoria di abusi edilizi. Per ottenere il contributo è indispensabile il rilascio del Permesso di Costruire. Gli abusi o le difformità urbanistico-edilizie devono essere preventivamente risolti/sanati a cura e spese del proprietario prima di poter procedere con gli interventi oggetto dell'incentivo.

18) **Si può beneficiare del contributo per eseguire lavori solo su una parte dell'immobile oggetto di intervento?**

Sì, in quanto si presuppone che si stia agendo su una parte di immobile adibita a residenza. Differente è la richiesta di contributo per i prospetti e/o coperture dove l'intervento, come nelle FAQ precedenti trattato, deve riguardare l'intero facciata.

19) **Se si vogliono eseguire lavori sia interni che in prospetto si devono fare due distinte domande?**

Sì, anche se riguarda lo stesso immobile e lo stesso proprietario, in quanto si verranno a creare due graduatorie di ammissibilità distinte. Successivamente, in caso di ammissione in entrambe le graduatorie, si potrà inoltrare un'unica pratica di rilascio di PdiC.

20) **E' possibile ottenere un anticipo del contributo concesso?**

Sì, può essere concessa un'anticipazione pari al 30% del contributo ammesso a condizione che sia presentata un'idonea garanzia fideiussoria, stilata secondo le normative vigenti. Per poter accedere all'anticipo sono necessari i seguenti passaggi: Presentare la comunicazione di inizio lavori (che deve avvenire entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire). Effettuare l'apposito sopralluogo di verifica da parte del funzionario incaricato dell'Ufficio Centro Storico e quindi presentare garanzia fideiussoria.

21) **Si può inoltrare richiesta del contributo se si è in possesso del preliminare di acquisto ma al momento della presentazione dell'istanza non si ha ancora la residenza presso l'immobile oggetto di intervento?**

È possibile fare domanda per il contributo, ma l'erogazione finale e il mantenimento del contributo sono vincolati all'acquisto definitivo tramite rogito notarile al trasferimento della

residenza a partire dalla data di rilascio del certificato finale che attesta la conformità dei lavori e mantenerla almeno per 5 anni consecutivi.

22) **Si può beneficiare del contributo per eseguire opere di miglioramento sismico?**

Sì, è possibile eseguire e includere opere di miglioramento sismico all'interno degli interventi ammessi a contributo ma per questa tipologia di lavori non è previsto punteggio aggiuntivo.

23) **Si può ottenere un punteggio aggiuntivo se sono previsti interventi finalizzati al risparmio energetico?**

Sì, ma solo per gli interventi di recupero degli interni. È previsto un punteggio aggiuntivo fino a un massimo di 2 punti per gli interventi di efficientamento energetico dell'immobile.
Il punteggio viene attribuito in base al miglioramento della classe energetica, comprovato con attestazione APE pre e post intervento. Nel regolamento per gli interventi sui prospetti e/o le coperture non è previsto un punteggio specifico per il salto di classe APE, ma vengono attribuiti 3 punti per la sostituzione degli infissi esterni esistenti (in alluminio o legno, portoncini, persiane) con nuovi infissi in legno.

24) **Quanti punti si possono ottenere se l'intervento sui prospetti riguarda l'eliminazione degli elementi di degrado (art. 12, punto d)?**

I 3 punti previsti si ottengono solo se si eliminano dal prospetto e /o copertura, completamente tutti gli elementi di degrado presenti sull'immobile.

25) Se si possiedono 3 immobili, localizzati nella stessa palazzina, si possono chiedere i contributi per ogni immobile? In caso positivo, come funzionerà la residenza, visto che si potrà richiedere solo su uno degli immobili? E' previsto il caso in cui, successivamente al ricevimento dei 3 contributi, si possano accorpare i 3 immobili in uno per i fini della residenza? O è sufficiente che la residenza sia richiesta in uno solo dei 3 immobili?

Se i tre immobili restano separati dal punto di vista catastale e urbanistico, si potrà richiedere il contributo solo per uno di essi, ovvero quello in cui si trasferirà formalmente la residenza. Non è sufficiente richiedere la residenza in uno solo dei 3 per "coprire" anche gli altri due, poiché il regolamento esige la residenza nello specifico immobile che beneficia dei fondi. Non previsto l'accorpamento successivo al ricevimento dei contributi. Se l'obiettivo è ristrutturare l'intera palazzina (o le 3 unità di proprietà) sfruttando i contributi, si deve procedere a un accorpamento preventivo (ossia prima di presentare la domanda di contributo)