



Comune di Pelago
Città Metropolitana di Firenze
Servizio Edilizia/Ambiente

**Regolamento applicativo ai sensi dell'art. 220 della
L.R. 65/2014 in merito alla determinazione delle
agevolazioni sui contributi concessori previsti per
interventi di edilizia sostenibile sul patrimonio
edilizio esistente in territorio rurale**

approvato con Del. C.C. n. 67 del 19/12/2024

Indice

Capo I - Disposizioni di carattere generale	3
1. Incentivazione economica dell'edilizia sostenibile	3
2. Campo di applicazione	3
3. Valutazione del livello di sostenibilità degli interventi.....	3
4. Documentazione da produrre	4
5. Adempimenti a fine lavori.....	4
6. Monitoraggio.....	5
7. Inottemperanza e sanzioni.....	5
8. Rinvio e disposizioni vigenti.....	5
9. Entrata in vigore e aggiornamenti normativi.....	6
Capo II – Parametri per il calcolo degli incentivi	6
10. Calcolo degli incentivi	6
11. Strumenti per la verifica del livello di sostenibilità.....	7

Capo I - Disposizioni di carattere generale

1. Incentivazione economica dell'edilizia sostenibile

1.1 In attesa che venga attuato il disposto degli artt. 217 e 219 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65 e s.m.i. recante "Norme per il governo del territorio" con la introduzione della Certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici, e in attuazione dei principi generali stabiliti dal Titolo I, Capo I, della L.R. 65/2014 nonché delle disposizioni di cui all'art. 62, comma 1 ed al Titolo VIII, capo I "Norme per l'edilizia sostenibile", tenuto conto inoltre dell'art. 83 della SEZIONE IV - Capo III - Titolo IV "Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola" e dell'art. 243 "Disposizioni transitorie in materia di edilizia sostenibile", nonché dei disposti del comma. 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, il seguente documento è finalizzato, transitoriamente, a recepire e disciplinare l'accesso agli incentivi economici di cui al titolo VIII della L.R. 65/2014 al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità edilizia di cui all'art. 217 comma 1 della stessa legge;

1.2 Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico – ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali. La qualità insediativa ed edilizia è l'obiettivo principale della progettazione che deve considerare:

- Area A - La Qualità ambientale outdoor;
- Area B - Il consumo di Risorse
- Area C - I carichi ambientali;
- Area D - La Qualità ambientale indoor;
- Area E - La Qualità della gestione;

2. Campo di applicazione

2.1 Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa privata da realizzarsi sul territorio rurale comunale riguardanti esclusivamente il cambio d'uso di edifici rurali con destinazione di progetto residenziale;

2.2 Possono avere diritto agli incentivi economici, alle condizioni disciplinate dal presente regolamento, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia conservativa (con esclusione degli interventi di demolizione anche parziale dell'edificio esistente, anche con contestuale ricostruzione), che comportino il cambio d'uso di edifici rurali, mediante opere mirate alla sostenibilità ed ai principi di eco-efficienza e di eco-compatibilità ambientale;

2.3 Le modalità di accesso agli incentivi, quali la documentazione e le garanzie necessarie, sono stabilite dall'art. 217 comma 3 e dall'art. 221 della L.R. 65/2014. Tale documentazione deve contenere anche i dati necessari per effettuare il monitoraggio di cui all'art. 217 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014, se definiti dalla Regione o dal Comune.

2.4 Le prescrizioni o indicazioni di esclusivo carattere tecnico contenute nel presente regolamento e negli allegati possono essere aggiornati in ogni momento per poter seguire l'evoluzione tecnica e normativa con provvedimento dirigenziale.

2.5 L'incentivo si applica con esclusivo riferimento agli interventi che non usufruiscono degli incentivi di cui alla L.R. 3/2017 e s.m.i., e/o di ogni altro incentivo normato da Leggi di carattere Regionale, Comunale o Nazionale mirate alla riduzione del contributo di costruzione.

3. Valutazione del livello di sostenibilità degli interventi

3.1 Salvo diverse disposizioni delle Linee guida regionali e del correlato sistema di certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'art. 217 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014, la valutazione è effettuata dal progettista dell'intervento ed è verificata sottoponendo il progetto alla valutazione del Servizio Edilizia privata dell'Ente. Ove necessario il Responsabile del Servizio Edilizia privata nell'effettuare la valutazione potrà avvalersi del supporto di uno o più esperti in materia di interventi di edilizia sostenibile.

3.2 Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile verranno effettuate prendendo a riferimento le metodologie delle "Linee Guida regionali" di cui alle delibere G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.

4. Documentazione da produrre

4.1 Il riconoscimento dell'incentivo economico deve essere espressamente richiesto dall'Avente titolo all'atto della presentazione del titolo edilizio nel rispetto di quanto contenuto nella modulistica unificata predisposta dalla Regione Toscana;

4.2 L'incentivo economico viene autodeterminato e certificato dal Progettista in sede di presentazione di progetto;

4.3 Al fine di dimostrare il punteggio raggiunto dall'intervento progettato, dovrà essere presentata (oltre a quanto già previsto da norme e regolamenti vigenti) la seguente documentazione:

- Relazione di analisi del sito corredata di tutti gli elementi documentali attinenti alla qualificazione del contesto dell'intervento sotto l'ottica della sostenibilità;
- Progetto esecutivo degli interventi per la sostenibilità, corredato dagli elaborati progettuali e delle necessarie verifiche di calcolo.
- Compilazione Schede di criterio (ALLEGATO A) con i relativi allegati: Schede tecniche, relazioni, calcoli, attestazioni etc. necessarie per la dimostrazione del raggiungimento del punteggio finale;
- Modulo di attribuzione dei pesi e dei requisiti per la determinazione del punteggio complessivo raggiunto (ALLEGATO B);
- Attestazione del Progettista del punteggio complessivo attribuibile all'intervento in applicazione della presente disciplina, secondo quanto determinato nel modulo di attribuzione dei pesi e dei requisiti, sottoscritta anche dal richiedente l'incentivo;

4.4 Gli elaborati di progetto e le schede tecniche dovranno essere firmati da tutti i professionisti coinvolti nella progettazione dell'opera su incarico del richiedente che dovrà sottoscrivere l'attestazione di cui al punto 4.3 e la modulistica generale di cui al punto 4.1.

4.5 Le varianti al progetto depositato, eseguite in corso d'esecuzione e/o a fine lavori, dovranno essere documentate negli stessi termini di cui sopra.

4.6 A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dagli incentivi, dovrà essere prestata garanzia fideiussoria pari all'importo degli incentivi richiesti con durata non inferiore a 5 anni, data iniziale coincidente con il versamento degli oneri verdi dovuti (o con la prima rata degli stessi in caso di rateizzo). L'importo della polizza dovrà risultare di ammontare pari alla somma totale degli incentivi richiesti, maggiorata dagli interessi legali. Il 70% di tale somma sarà svincolato, previa verifica dell'Amministrazione, al momento del deposito dell'agibilità. La restante quota, pari al 30 %, resterà vincolata fino al monitoraggio della struttura (vedi paragrafo "Monitoraggio"), per un periodo non inferiore a dodici mesi dall'ultimazione dei lavori, al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di eco-efficienza e di riduzione delle emissioni in atmosfera. La fideiussione dovrà essere rilasciata da istituto bancario o assicurativo abilitato a prestare garanzie nei confronti della Pubblica Amministrazione, contenere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore e svincolabile solo a seguito di espressa liberatoria dell'Ente.

5. Adempimenti a fine lavori

5.1 Contestualmente al deposito della Dichiarazione di Fine Lavori la documentazione di progetto dovrà essere integrata con le caratteristiche tecniche delle componenti l'edificio utili alla verifica dell'attribuzione dei punteggi, di cui alle Linee guida, ed indicati nella documentazione previsionale depositata assieme al progetto. Il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera realizzata in riferimento al titolo abilitativo e le ditte esecutrici dovranno produrre, ognuno per le proprie competenze, un'apposita dichiarazione che l'opera

realizzata e conforme a quanto progettato e dichiarato e rispettosa delle regole tecniche in materia (norme UNI, ISO, ecc.).

5.2 Le dichiarazioni dovranno essere accompagnata da specifica documentazione fotografica relativa alle varie fasi di svolgimento dei lavori attestante in particolare l'utilizzo di quei materiali o tecniche non visibili o comunque non ispezionabili a fine lavori, e corredata dalle schede tecniche e dalle certificazioni prestazioni dei componenti installati.

6. Monitoraggio

6.1 Al fine di valutare l'efficacia delle scelte attuate per i progetti di edilizia ecosostenibile presentati ed in ottemperanza a quanto previsto all'art. 221 comma 1bis della L.R. 65/2014, dovranno essere adottati sistemi di monitoraggio da attuarsi nei 12 mesi successivi alla comunicazione di fine dei lavori o comunque dal deposito in Comune della attestazione di agibilità.

6.2 L'attività di monitoraggio è demandata al soggetto che ha richiesto l'incentivo il quale, trascorsi i 12 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori o comunque entro 14 mesi dalla data del deposito in Comune della attestazione di agibilità, dovrà presentare una relazione tecnica a firma di tecnico competente descrittiva dei consumi energetici e idrici dell'immobile come meglio specificato di seguito, riferita ad almeno 12 mesi continuativi del suo utilizzo e rappresentativi di un utilizzo a regime del sistema edificio-impianto.;

6.3 La relazione dovrà contenere:

- Descrizione preliminare delle operazioni di monitoraggio eseguite, delle condizioni dell'edificio e delle relative pertinenze, etc. con particolare riferimento anche ad eventuali variazioni apportate al complesso edificatorio dopo la chiusura dei lavori;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante i consumi annuali di energia elettrica (espressi in kWh), di combustibile impiegato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria e consumi di acqua potabile (espressi in mc) confrontati con quanto previsto in fase progettuale. Resta inteso che i fabbisogni energetici derivanti dal progetto sono riferiti a condizioni ideali e pertanto non direttamente confrontabili con i consumi reali.

6.4 L'Amministrazione comunale sulla base delle risultanze delle operazioni di monitoraggio effettuate dal Soggetto richiedente, procederà allo svincolo della quota finale del 30% della fidejussione;

6.5 Qualora l'effettivo utilizzo dell'immobile o delle unità immobiliari non sia immediatamente conseguente la comunicazione di fine dei lavori o il deposito in Comune della attestazione di agibilità e consentito posporre il monitoraggio di cui sopra ad un momento successivo, previa comunicazione motivata. La garanzia fidejussoria resta in ogni caso vincolata sino al completamento dell'adempimento, da concludersi in ogni caso entro 5 anni dalla comunicazione di fine dei lavori.

7. Inottemperanza e sanzioni

7.1 Il mancato deposito dei documenti di cui al paragrafo "Adempimenti a fine lavori" e/o la mancata rispondenza dei lavori a quanto dichiarato nella valutazione preventiva, rendono le opere realizzate non conformi agli obiettivi dichiarati;

7.2 Nel caso di cui al punto 7.1 e/o qualora i livelli prestazionali previsti nelle schede tecniche e certificati dal Progettista nella relazione illustrativa di cui al paragrafo "Documentazione da produrre e modalità di verifica" non siano raggiunti, il Comune recupera gli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali ed irroga, ai sensi dell'art. 220 comma 5 della L.R. 65/2014, mediante l'escussione della polizza una sanzione pari alla metà della riduzione applicata.

7.3 In caso di mancata effettuazione delle attività di monitoraggio e/o il mancato deposito dei documenti di cui al punto 6.3 del paragrafo "Monitoraggio", nei termini e nei tempi indicati nel medesimo paragrafo, l'Amministrazione Comunale procederà ad escutere la rimanente quota del 30% della fidejussione.

8. Rinvio e disposizioni vigenti

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

9. Entrata in vigore e aggiornamenti normativi

Il presente regolamento è pubblicato all'albo pretorio on-line contestualmente alla deliberazione di approvazione ed entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione. Le disposizioni ivi contenute troveranno applicazione per tutte le istanze edilizie presentate dopo l'entrata in vigore del presente regolamento. Eventuali aggiornamenti normativi non di principio potranno essere recepiti nel presente regolamento con provvedimento dirigenziale.

Capo II – Parametri per il calcolo degli incentivi

10. Calcolo degli incentivi

10.1 L'incentivo è determinato dalla TABELLA A, in misura crescente a seconda del punteggio finale conseguito sulla qualità energetico – ambientale. Il punteggio è determinato con riferimento alle modalità di calcolo di cui all'allegato "C" delle "Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile in Toscana" ed applicato, per ciascuna delle 5 aree di indagine oggetto della valutazione indicate al paragrafo "Strumenti per la progettazione e la verifica della qualità", modificato nella attribuzione dei pesi come definito di seguito:

AREA	TIPO	PESO
1) A	Qualità del sito	15%
2) B	Consumo di risorse	35%
3) C	Carichi ambientali	20%
4) D	Qualità ambiente interno	25%
5) E	Qualità della gestione	5%
	Tot.	100%

10.2 L'allegato B del presente Regolamento riporta quindi l'allegato "C" delle "Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile in Toscana", così come modificato a seguito di quanto previsto dal presente Regolamento. Una volta calcolato il punteggio finale conseguito dall'intervento, l'incentivo verrà determinato applicando la tabella "A" di seguito riportata.

10.3 Per completezza si ricorda che il voto pesato per ogni area di valutazione non dovrà MAI essere inferiore a 0 (zero), in modo da garantire che per ogni tematismo il progetto raggiunga, almeno, la soglia di sufficienza.

TABELLA "A" INCENTIVI

PUNTEGGIO FINALE CONSEGUITO	INCENTIVO TOTALE
Superiore a 0 e fino a 2,0	0%
Superiore a 2 e fino a 3,0	5%
Superiore a 3,00 e fino a 5,00	10%
Superiore a 5,00 e fino a 6,00	15%
Superiore a 6,00 e fino a 7,00	20%
Superiore a 7,00 e fino a 8,00	25%
Superiore a 8,00 e fino a 9,00	30%
Superiore a 9,00	35%

10.4 Gli incentivi, di cui all'art. 220 comma 1 della L.R. 65/2014, normati dal presente regolamento sono esclusivamente di tipo economico e consistono in una riduzione degli oneri verdi fino alla misura massima del 35%, a prescindere dal rapporto tra i costi sostenuti e gli oneri dovuti, così come richiamato nell'allegato G del R.U.C. vigente.

11. Strumenti per la verifica del livello di sostenibilità

11.1. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali di cui all'art. 219 della LR 65/2014, il livello di sostenibilità è definito con un punteggio calcolato sulla base dei parametri di cui al presente Capo.

11.2. La valutazione degli incentivi avviene attraverso una relazione tecnica asseverata dal progettista, depositata contestualmente al progetto, contenente il calcolo del punteggio che esprime il livello di sostenibilità raggiunto dall'intervento e basato sui parametri di seguito illustrati. Resta inteso che tale sistema di valutazione sarà automaticamente sostituito dal modello di valutazione contenuto nelle Linee guida regionali di cui all'art. 219 della LR 65/2014 appena queste entreranno in vigore.

11.3. I parametri, aree di indagine, di cui al presente capo, oggetto di valutazione sono 5 articolati in 13 schede di criterio di seguito indicate:

AREA	TIPO	AREA DI INDAGINE
A	Qualità del sito	A.1.5 Integrazione con il contesto A.3.7 Impianto di specie arboree locali
B	Consumo di risorse	B.3 efficienza energetica edificio B.4.1 Riutilizzo strutture esistenti B.5.1 Utilizzo acqua potabile per uso irriguo B.5.2. Utilizzo acqua potabile per uso domestico
C	Carichi ambientali	C.3.3 Pianificazione del sito C.4.3 Permeabilità del suolo
D	Qualità ambiente interno	D.2.6 Controllo agente inquinante RADOM D.3 Inerzia termica D.5.6 Isolamento acustico sistemi tecnici D.5.6.1 Isolamento acustico calpestio e ag. atmosferici
5)	Qualità della gestione	E.6.5 mantenimento prestazioni in fase operativa
	Tot.	100%

Il metodo di analisi si basa sulla valutazione di alcune delle schede elaborate in riferimento ai contenuti delle "Linee Guida Regionali" di cui all'art. 219 della LR 65/2014 che si ritengono adeguate a collaborare al miglioramento ambientale del territorio ed al recupero con cambio d'uso verso la residenza degli edifici rurali esistenti nel territorio aperto. In particolare si fa riferimento alle 13 schede meglio descritte nell'Allegato A.

11.4 Gli allegati A (schede criteri prestazionali) e B (Modulo attribuzione pesi e valori) costituiscono parte integrante del presente regolamento.