

R E L A Z I O N E

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.

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 l'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 Regolamento in oggetto 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.

Rientrano nell'ambito di applicazione del Regolamento in oggetto 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. Possono avere diritto agli incentivi economici, 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, di eco-compatibilità ambientale e di recupero dell'esistente. Le modalità di accesso agli incentivi, quali la documentazione e le garanzie necessarie, stabilite dall'art. 217 comma 3 e dall'art.221 della L.R. 65/2014, sono dettagliati nel Regolamento che risulta composto dai seguenti elaborati di cui sono parte integrante :

- *Allegato “C”- Regolamento applicativo per incentivi sui contributi concessori in materia di edilizia sostenibile ai sensi dell'art 220 L.R. 65/2014”,*
- *Allegato “A”- Schede Criteri Prestazionali*
- *Allegato “B”- Modulo attribuzione pesi e valori*

In sintesi, il regolamento applicativo fornisce le indicazioni per il calcolo del punteggio prestazionale di progetti di deruralizzazione di edifici, o parti di essi, da destinarsi alla residenza

mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia conservativa. Il metodo contenuto nelle “linee guida per l’edilizia sostenibile della Regione Toscana” si basa su criteri prestazionali, in pratica per ogni requisito di carattere qualitativo – energetico – ambientale, si valuta, attraverso sistemi prevalentemente quantitativi, il grado di rispondenza delle prestazioni del fabbricato o del progetto al requisito. Successivamente si dà un peso a ciascun requisito al fine di giungere ad una valutazione finale “pesata”. Il sistema di certificazione energetica e ambientale prevede l’esame delle prestazioni edificio in relazione alle varie tematiche da esaminare, chiamate “aree di valutazione”, che comprendono, nelle linee guida predisposte 7 tematismi. In funzione della rilevanza dei singoli tematismi con specifico riferimento agli interventi di deruralizzazione, nel presente regolamento sono state individuate 5 aree di indagine (A-B-C-D-E) funzionali a consentire una valutazione degli aspetti progettuali. 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;

Il regolamento e le relative schede forniranno al professionista uno strumento di verifica dei livelli prestazionali raggiunti dalla progettazione e consentiranno all’ufficio tecnico di operare con oggettività potendo accertare l’ammissibilità all’incentivo, valutare l’esecuzione dell’intervento eseguito e monitorare il mantenimento dei risultati previsti in fase previsionale ed accertati alla fine dei lavori, nel rispetto della normativa regionale.

Il vigente Regolamento Edilizio, essendo antecedente alla suddetta normativa regionale, non prevede alcun incentivo sui contributi concessori per gli interventi di edilizia sostenibile ma soltanto delle agevolazioni volumetriche in territorio urbanizzato, pertanto si propone di inserire uno specifico riferimento al Regolamento per la determinazione delle agevolazioni sui contributi concessori previsti per interventi di edilizia sostenibile sul patrimonio edilizio esistente in territorio rurale all’art. 176.3 inserendo il comma 2.

Infine si evidenzia che a fronte di un minore introito di oneri per l’Amministrazione stimabile

intorno al 15% circa, si valuta che lo stesso potrà essere compensato da una maggiore attività edilizia finalizzata al recupero del patrimonio rurale esistente con conseguente ulteriori entrate di Oneri Verdi che andranno a compensare gli importi scomputati, pertanto la previsione di entrata di Oneri Verdi per l'anno 2025 rimarrà invariata.

Pelago (FI), li 03/12/2024

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO EDILIZIA/AMBIENTE
Geom. Alessandro Pratesi