EDILIZIA SOSTENIBILE

Normativa di recepimento di quanto disposto dalle recenti disposizioni
sul tema dell'edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici

Articolo 1 - Finalità

Il seguente documento è finalizzato a recepire e disciplinare la normativa di incentivazione per interventi edilizi che presentino particolari elementi di ecoefficienza ed ecocompatibilità rivolti a garantire lo sviluppo sostenibile, attraverso un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi.
Gli interventi edilizi che vorranno usufruire degli incentivi di seguito individuati, dovranno porsi l'obiettivo di raggiungere una qualità energetico-ambientale delle aree aperte e degli spazi edificati così da perseguire l'obiettivo di una qualità dell'abitare compatibile con le esigenze antropiche e con l'equilibrio ambientale.
La qualità del costruito deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che contemperi:

1. le esigenze del rispetto dell'ambiente in termini di compatibilità ambientale;
2. l'ecoefficienza energetica dello sviluppo di sistemi di produzione di energie rinnovabili;
3. il comfort dell'abitare;
4. la salute dei cittadini.

Le norme potranno altresì essere modificate o integrate alla luce delle normative regionali o nazionali nel frattempo entrate in vigore e che regolassero diversamente la materia.

Articolo 2 - Campo di applicazione

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente allegato al regolamento edilizio le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione degli edifici da adibire a residenza e assimilabili di cui alla categoria E1 così come classificata ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 412/1993, in qualsiasi ambito territoriale comunale.

Articolo 3 - Strumenti di progettazione e verifica della qualità

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile verranno effettuate sulla base delle "Linee Guida Regionali" di cui alla delibera di G.R.T. n. 322 del 28 febbraio 2005 modificata con delibera di G.R.T. n. 218 del 3 aprile 2006, alle loro successive modifiche ed integrazioni.
Le schede di cui si compongono le linee guida possono essere modificate e/o aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, o possono essere rese più conformi alle esigenze Comune, con delibera di Giunta comunale, su motivata relazione dell'Ufficio competente.
Sempre con deliberazione della Giunta comunale si possono, in ogni momento, modificare i pesi della tabella riepilogativa e la soglia minima da raggiungere per avere accesso agli incentivi.

Articolo 4 - Documentazione da allegare all'istanza per l'ottenimento degli incentivi

La progettazione dovrà contenere specifica documentazione digitale (elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi) redatta appositamente per la verifica della qualità dell'intervento.
Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi.
La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà contenere:
a) analisi del sito, a firma del progettista, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alle delibere GRT n. 322 del 28/02/2005 e n. 218 del 03/04/2006, alle loro successive modifiche ed integrazioni;
b) copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede delle suddette linee guida a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo corredata da tabella riepilogativa del punteggio ottenuto;
c) apposita relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista;
d) dichiarazioni ed elaborati circa l'integrale rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
e)eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria.

Articolo 5 - Quantificazione degli incentivi

La presente disciplina definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio che consente premi economici ed edificatori, differenziati e progressivi, in funzione della crescente qualità energetico-ambientale dimostrata a fronte della prima evidenziata documentazione tecnica.
E' comunque fatta salva la non valutazione delle maggiori superfici e altezze derivanti dall'incremento delle prestazioni energetiche ed acustiche e della migliore accessibilità degli edifici previsti dalle norme del regolamento edilizio.
Gli incentivi economici ed i premi edificatori si applicano agli edifici di nuova costruzione e ricostruzione per ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva da adibire a residenza e assimilabili di cui alla categoria E1 così come classificata ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 412/1993, in qualsiasi ambito territoriale, e sono determinati come segue:

Punteggio conseguito	*Sconto oneri urbanizzazione secondaria*	*Incremento di Superficie Edificabile (SE)*
fino a 0,00	0 %	0 %
superiore a 0,00 e fino a 0,50	5 %	1 %
superiore a 0,50 e fino a 1,00	10 %	2 %
superiore a 1,00 e fino a 1,50	15 %	3 %
superiore a 1,50 e fino a 2,00	20 %	4 %
superiore a 2,00 e fino a 2,50	25 %	5 %
superiore a 2,50 e fino a 3,00	30 %	6 %
superiore a 3,00 e fino a 3,50	35 %	7 %
superiore a 3,50 e fino a 4,00	40 %	8 %
superiore a 4,00 e fino a 4,50	45 %	9 %
superiore a 4,50 e fino a 5,00	50 %	10 %

Gli incrementi di SE non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dallo strumento urbanistico.

Articolo 6 - Adempimenti per l' inizio dei lavori

Per accedere alle agevolazioni previste è necessaria, prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente al deposito della SCIA, la sottoscrizione di una dichiarazione d'obbligo inerente l'impegno ad ottemperare a quanto dichiarato ai fini dell'ottenimento degli incentivi del presente regolamento, firmata dal/i proprietario/i secondo il fac-simile fornito dall'amministrazione comunale.
All'atto del ritiro del permesso di costruire o, nel caso di SCIA entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa, la documentazione di cui sopra dovrà inoltre essere integrata da una polizza fideiussoria a garanzia del valore degli incentivi previsti. Tale polizza sarà svincolata nella misura del 70% al momento degli adempimenti di cui al successivo articolo 7. La rimanente quota del 30% della suddetta fideiussione sarà svincolata 12 mesi dopo l'ultimazione dei lavori in modo da consentire l'eventuale monitoraggio degli interventi realizzati in riferimento al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera.
L'importo della polizza fideiussoria dovrà essere pari al doppio dell'aumento del valore venale, calcolato, sulla superficie incentivata. Per la determinazione di tale importo si farà riferimento ai valori O.M.I. (osservatorio immobiliare italiano).
La fideiussione dovrà essere rilasciata da:
- istituto di credito autorizzato;
- da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompressa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'ISVAP ai sensi dell'articolo 87 del D.Lgs n. 175/95;
- intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente.
La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e dovrà espressamente riportare le seguenti clausole:
- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune, relativamente al valore degli incentivi previsti per l'"Edilizia sostenibile" comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune nella misura e nei tempi previsti all'articolo 6 dell'allegato "ES" al Regolamento Edilizio del Comune di Monteverdi M.mo."
- Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fideiussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.
- Il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
- Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore.

Articolo 7 - Adempimenti a fine lavori

Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, dovrà allegare un'apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato in relazione alle scelte progettuali adottate per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente regolamento.
Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie adottate. Ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.
Nel caso in cui la dichiarazione e la documentazione di cui ai commi precedenti non vengano presentate, il Comune provvederà a farne esplicita richiesta al titolare dell'atto abilitativo mediante PEC.
Il mancato inoltro della suddetta dichiarazione e/o documentazione agli uffici del Comune, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale richiesta, comporta la decadenza degli incentivi goduti e l'applicazione delle norme di inottemperanza di cui al successivo articolo 10.

Articolo 8 - varianti

Potranno essere accettate variazioni in corso d'opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi, purché sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la equivalenza o il miglioramento rispetto al risultato proposto nel progetto iniziale.
L'intervento oggetto della variazione sarà comunque assoggettato alla normativa in tema di varianti in corso d'opera.

Articolo 9 - Modalità di controllo e di verifica dei progetti presentati

L'Amministrazione comunale, tramite il suo personale tecnico o attraverso convenzioni con organismi di validazione, dovrà verificare che i progetti siano corredati di tutta la documentazione di cui ai precedenti articoli 4 e 6, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell'intervento, nonché della documentazione di cui al precedente articolo 7, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato.
Il controllo dell'ottemperanza, in fase di realizzazione, di quanto dichiarato nel progetto, rientra nella normale attività di vigilanza attinente le competenze e le attribuzioni di legge proprie del Comune.
L'Amministrazione potrà prevedere un sistema di controllo del cantiere a campione, onde salvaguardare ulteriormente il rispetto delle strategie di sostenibilità dichiarate.

Articolo 10 - Inottemperanza

La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi nonché il mancato rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comporteranno la perdita del diritto a godere degli stessi.
Il Comune provvederà a comunicare il preavviso di inottemperanza alle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi, al titolare dell'atto abilitativo, mediante PEC.
Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale preavviso, il titolare dell'atto abilitativo potrà presentare per iscritto le proprie osservazioni e/o controdeduzioni eventualmente corredate da documenti.
Dopo la scadenza del suddetto termine, il Comune provvederà ad emettere il provvedimento finale dando ragione dell'eventuale mancato accoglimento delle suddette osservazioni o del loro mancato arrivo.
Dopo l'emissione del provvedimento finale, in caso di inottemperanza, il Comune provvederà a rivalersi tramite la riscossione della polizza fideiussoria di cui al precedente articolo 4 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.
Oltre a quanto previsto dal precedente comma, nel caso in cui l'incentivo abbia comportato incrementi di S.E., la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi di cui alla LR 65/2014 e al DPR 380/2001 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.

Articolo 11 - Isolamento termico esterno "cappotto"

Tenuto conto della specifica tipologia di opere si ritiene di autorizzare, in via generale, per garantire un trattamento omogeneo delle richieste dei privati, la realizzazione di cappotti termici aggettanti su spazi pubblici ed in particolare nell'ambito del tessuto storico alle seguenti condizioni:
- lo spessore massimo consentito è di cm. 15 comprensivo di intonaci e finiture;
- il cappotto termico deve essere realizzato sulle facciate libere dell'edificio (eventuali diverse soluzioni saranno oggetto di specifiche valutazioni tecniche);
- dovrà essere sempre dimostrata e garantita l'accessibilità degli spazi pubblici con particolare attenzione ai marciapiedi;
- l'intervento sia compatibile con le esigenze di tutela del paesaggio e sicurezza della circolazione veicolare e pedonale; è fatto comunque divieto di realizzare isolanti termici esterni su prospetti

realizzati con pietra o altri materiali faccia vista che in qualche modo alterino o pregiudichino la storicità dei luoghi.
- nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume ed il filo di costruzione da rispettare sarà quello originario precedente all'intervento relativo al cappotto;
- l'occupazione di area pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di usucapione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

La realizzazione di un cappotto termico aggettante su spazio pubblico assume rilevanza in relazione allo spazio di suolo occupato da tali opere. Con riferimento alla porzione di superficie interessata dal cappotto termico l'Amministrazione comunale provvederà con successivo atto a definire la stima del canone di concessione per l'occupazione di suolo.