



Comune di Pavia
Provincia di Pavia

*Settore 7 – Urbanistica,
Edilizia privata ed Ambiente*

DISCIPLINA INCENTIVAZIONI PER LA SOSTENIBILIT' A AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

**RE
BIO**

R.E. – DISCIPLINA
INCENTIVI

Allegato n. 2

Sommario

1. Obiettivi.....	3
Tipologia 1) Incentivi per il miglioramento della Qualità architettonica.....	3
1.1 Previsione del Piano di Governo del Territorio	3
1.2 Concorsi di urbanistica e di architettura	3
Tipologia 2) Sostenibilità Ambientale e Resilienza Urbana.....	5
2.1. Campo di Applicazione	5
2.2. Modalità di acquisizione e somministrazione del Bonus volumetrici.....	5
2.3. Incentivazione per la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana.....	6
2.4. Definizione dell'incentivo di sostenibilità ambientale.....	6
2.5 Incentivi finalizzati alla promozione della resilienza urbana.....	7
2.6 Incentivi finalizzati alla promozione della salute pubblica	7

1. Obiettivi

Il presente documento disciplina le modalità di attivazione delle diverse forme di incentivazione che il Piano di Governo del Territorio – ai sensi della LR 12.05 - propone per quegli interventi di trasformazione edilizia che mirino alla promozione dell'efficientamento energetico, della qualificazione e riqualificazione ambientale, della conservazione e preservazione del territorio e delle sue peculiarità e della resilienza urbana.

Gli incentivi sono sostanzialmente di 2 tipologie: la prima che mira alla qualità architettonica dei piani e dei progetti, e la seconda che invece mira a valorizzare gli interventi dal punto di vista della sostenibilità energetica e resilienza urbana.

Per ogni tipologia di incentivo sono riportate, per miglior consultazione, le rispettive norme di PGT e di Regolamento Edilizio di riferimento, nonché le modalità di attivazione della misura premiale.

Tipologia 1) Incentivi per il miglioramento della Qualità architettonica

1.1 Previsione del Piano di Governo del Territorio

E' riconosciuta una premialità fino a un massimo del **10%** della S.l.p. ammessa agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato del progetto. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a tutti i piani attuativi. La regolamentazione di questa premialità è disciplinata dal Regolamento Edilizio.

1.2 Concorsi di urbanistica e di architettura

1. In adempimento a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT, il presente punto individua i casi in cui è riconosciuta una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato e la qualità del progetto.

2. Ai fini dell'applicazione del presente punto, sono espressamente esclusi i concorsi ad inviti ed i concorsi in forma ristretta con selezioni basate su curricula, esperienze precedenti o fatturato.

3. La suddetta premialità si applica a tutte le funzioni urbane esclusivamente per gli interventi diretti di sostituzione e nuova costruzione - convenzionati e non - e a tutti i Piani Attuativi, con le seguenti gradualità:

- **5%** della **SL** ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, nel caso di Concorso sul Piano Attuativo;
- **5%** della **SL** ammessa dalle norme, al netto di eventuali altri incentivi, in caso di Concorso sul progetto architettonico;

La premialità destinata al progetto architettonico è riconosciuta qualora il Concorso abbia ricompreso le architetture ritenute maggiormente significative dell'intervento e/o lo spazio pubblico qualora questo rivesta un ruolo determinante.

4. La premialità per i Concorsi di progettazione (da bandirsi secondo le procedure di cui all'art. 152 e ss del Dlgs 50/2016) potrà essere utilizzata in aggiunta all'indice di utilizzazione massimo previsto dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; nel caso di interventi che prevedono il recupero integrale della SL esistente o che abbiamo già saturato gli indici previsti, sarà possibile applicare sull'ambito tale premialità purché non vengano snaturati i parametri minimi dimensionali di natura igienico-sanitaria (ipc, ipf, distanze minime,) dell'ambito di intervento.

5. La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un **Responsabile Unico del Concorso (RUC)** nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:

- le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali;
- le regole urbanistico/edilizie vigenti;
- il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
- la scheda - programma del Concorso ("linee guida").

6. Il RUC acquisisce preventivamente il parere degli Uffici comunali interessati, anche mediante richiesta di convocazione di conferenza dei Servizi qualora necessaria, e della Commissione Comunale per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso da fornire ai concorrenti, e dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti.

7. La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di cinque giurati e dovrà essere composta in maggioranza da progettisti (architetti o ingegneri). I componenti la giuria saranno scelti per 2/5 liberamente dal proponente, 2/5 saranno scelti sulla base delle terne fornite su specifica richiesta dagli Ordini professionali ed 1/5 dal Dirigente del Settore comunale competente.

8. L'esito del Concorso sarà riportato su apposito verbale, sottoscritto da tutti i componenti la Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore.

9. Il riconoscimento della premialità è condizionato alla coerenza del progetto presentato con detti fattori qualificanti.

10. L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio, ma queste ultime non dovranno comunque discostarsi dalle valutazioni dai medesimi già espresse sulle "linee guida" di cui al punto 5 del presente punto.

Tipologia 2) Sostenibilità Ambientale e Resilienza Urbana

2.1. Campo di Applicazione

Vengono stabilite due tipologie di incentivi:

- Incentivi per edifici di **nuova costruzione e sostituzione edilizia**, per interventi il cui titolo edilizio sia stato richiesto dopo l'approvazione del presente Regolamento;
- Incentivi per gli **interventi su edifici esistenti**, realizzati a partire dalla data di approvazione del presente Regolamento. Per accedere a questa tipologia di incentivo gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti, completati ed agibili.

2.2. Modalità di acquisizione e somministrazione del Bonus volumetrici

1. Per poter accedere al meccanismo premiale di cui al presente paragrafo, i proponenti dovranno o proporlo all'atto della specifica istanza di approvazione del Piano attuativo (o altro strumento di programmazione negoziata) o all'atto della specifica istanza di rilascio del titolo edilizio all'atto della specifica istanza di una sua variante migliorativa in corso d'opera. All'istanza deve essere allegata una specifica Relazione asseverata (integrativa della modulistica unificata di cui al Titolo I del RE) in cui sono descritti gli interventi prestazionali a cui il soggetto attuatore intende aderire, e che daranno luogo ai benefici di cui al presente Disciplinare.

2. A tutela dell'attuazione di quanto previsto dal meccanismo premiale di cui sopra il richiedente, prima della data di avvio dei lavori oggetto del presente regolamento, dovrà prestare garanzia fideiussoria di primaria compagnia – regolarmente iscritta all'IVASS - “a semplice richiesta e senza eccezioni”, pari alla quantificazione economica degli incentivi acquisiti in base al meccanismo incentivante di cui al presente Disciplinare. **Tale valore di riferimento viene annualmente determinato dal Dirigente del Settore Urbanistica, al fine di fornire un utile riferimento pratico per la sua attuazione.** Lo svincolo del 50% della garanzia prestata, su richiesta dell'interessato, avverrà in seguito alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 al termine dell'intervento. La rimanente quota della garanzia prestata, pari al 50%, rimarrà sino alla verifica della effettiva rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto, che dovrà avvenire comunque entro 6 mesi dalla presentazione della SCIA di agibilità.

3. Una volta ultimati i lavori, il promotore dell'istanza invia congiuntamente alla SCIA ex art. 24 del DPR 380/2001 (Segnalazione Certificata di agibilità) l'asseverazione del Direttore dei Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e l'Attestato di Prestazione Energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore con la ricevuta generata dal Catasto Energetico. In assenza della predetta documentazione la dichiarazione di ultimazione dei lavori è considerata inefficace.

4. Al termine dei lavori l'Amministrazione comunale, a seguito del controllo della documentazione ricevuta, nomina, entro 30 giorni, un esperto collaudatore, anche esterno all'Ente, il quale redige un verbale di collaudo in contraddittorio con i proponenti.

5. In caso di esito positivo della fase di controllo l'Amministrazione comunale provvede all'archiviazione della SCIA di cui al comma 3.

6. In caso di esito negativo, su indicazione dell'esperto collaudatore, l'Amministrazione non archivia la SCIA di agibilità e intima ai proponenti di rendere le opere eseguite conformi alle prescrizioni delle relative soluzioni tecnologiche adottate.

6. Nel caso in cui non sia possibile adempiere alle prescrizioni di cui al punto precedente, il Bonus attribuito non sarà concesso e l'ente procederà all'escussione della fideiussione di cui al precedente comma 2 e l'intervento sarà considerato come realizzata in difformità dal titolo con conseguente applicazione delle sanzioni di legge.

2.3. Incentivazione per la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana

1. Il Piano delle Regole del PGT riconosce una premialità fino a un massimo del **5%** della **SL** ammessa agli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia nonché di ristrutturazione edilizia per interventi di promozione della sostenibilità ambientale degli interventi.
2. Gli incentivi di cui sopra sono cumulabili con gli altri incentivi volumetrici del presente Regolamento, fatte salve altresì le modalità premiali di calcolo delle volumetrie edilizie consentite per il perseguimento di maggiori livelli di efficienza energetica, rispetto a quelli qui indicati, dalle disposizioni di legge vigenti.
3. In ogni caso, per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente punto, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - assenza di impianto termico alimentato a gasolio;
 - presenza di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare, in caso di impianto termico a servizio di unità immobiliari gestite da più soggetti.

2.4 Definizione dell'incentivo di sostenibilità ambientale

L'incentivo è assegnabile in proporzione alla conseguita riduzione percentuale del fabbisogno di energia dell'edificio, così come definita e regolata dalla **D.g.r. n. 5018 del 26/06/2007** "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici - Disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia" e dalla **D.g.r. n. 5773 del 31/10/2007** "Certificazione energetica degli edifici - modifiche ed integrazioni alla D.g.r. n. 5018 /2007" e s.m.i.. I valori limite di riferimento sono quelli indicati nelle- tabelle A1 e A.2 "requisiti energetici degli edifici" della delibera regionale n. 5773 del 31/10/2007.

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia	Incentivo volumetrico
50%	5 %
40%	3 %
30%	2 %
20 %	1%

A titolo esemplificativo si fornisce un elenco non esaustivo di tecnologie e modalità progettuali/costruttive il cui utilizzo potrà essere considerato parametro di valutazione positivo:

- Impianti di riscaldamento centralizzati
- Impianti Solari termici a copertura di una quota superiore al 50% del fabbisogno annuo di acqua calda se abbinati a macchine ad assorbimento per la climatizzazione estiva
- Impianti fotovoltaici senza ricorso a finanziamenti
- Orientamento edifici asse longitudinale sulla direttrice E/O con tolleranza max 45°
- Utilizzo di materiali ecosostenibili
- Utilizzo di materiali fotocatalitici per rivestimenti esterni (verticali ed orizzontali)
- Utilizzo di elementi costruttivi utili per generare apporti solari gratuiti
- Recupero acque piovane.
- Laminazione in loco delle acque di pioggia

2.5 Incentivi finalizzati alla promozione della resilienza urbana

1. Il Piano delle Regole riconosce, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia comportanti il ripristino della permeabilità di almeno il 30% di aree precedentemente impermeabilizzate, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza incentivi pubblici, è concessa una premialità fino a un massimo **del 5%** della SL ammessa é con il limite massimo di metri quadrati 500 (cinquecento),.

2.6 Incentivi finalizzati alla promozione della salute pubblica

1. Il Piano delle Regole riconosce, nel caso di interventi di di completa rimozione di coperture in amianto, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza incentivi pubblici, è concessa una premialità fino a un massimo **del 10% della SL** ammessa con il limite massimo di metri quadrati 500 (cinquecento)