



COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE

DEGLI INCENTIVI

PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

(ai sensi dell'art. 220 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 22/12/2025

INDICE

- Art. 1 – Finalità
- Art. 2 - Campo di applicazione
- Art. 3 – Accesso agli incentivi
- Art. 4 - Riferimenti normativi
- Art. 5 - Definizioni
- Art. 6 - Sistema di valutazione
- Art. 7 - Sistema di attribuzione dei punteggi
- Art. 8 - Procedimento amministrativo
- Art. 9 - Incentivi economici
- Art. 10 - Attività di monitoraggio
- Art. 11 – Sanzioni
- Art. 12 – Entrata in vigore

Allegato 1 – Modalità di calcolo dei punteggi

Art. 1 - Finalità

La Regione Toscana ha introdotto nelle proprie politiche territoriali l'obiettivo della diffusione dell'edilizia sostenibile, cioè la realizzazione o il recupero di edifici con criteri rispettosi dell'ambiente, che consumino meno risorse energetiche e idriche, realizzati con materiali sicuri per la salute degli utenti-cittadini, il cui processo di vita non danneggi l'ambiente.

La presente disciplina regola l'applicazione di incentivi economici alle trasformazioni edilizie del territorio comunale in attuazione dei principi generali (Titolo I, Capo I), delle disposizioni per la qualità degli insediamenti (Titolo IV, Capo II) e delle norme per l'edilizia sostenibile (Titolo VIII, Capo I) della L.R. n. 65 del 10/11/2014, "Norme per il governo del territorio", e del Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. n. 2/R del 9/02/2007 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", coerentemente con le Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana di cui al D.G.R.T. n. 322 del 28/02/05 D.G.R.T. n. 218 del 3/04/2006.

I criteri e gli indirizzi, esplicitati nelle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana e oggetto del presente regolamento, definiscono pertanto un sistema di valutazione utile a descrivere il livello di eco-efficienza di un complesso architettonico, nonché i criteri relativi ai materiali e alle opere da privilegiare per un'edilizia sostenibile.

Lo scopo è quello di favorire una progettazione edilizia e ambientale sostenibile e di qualità favorendo il risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie come acqua, suolo, aria, ecc., la riduzione dei consumi energetici e l'utilizzo di energie rinnovabili rispettando l'ambiente naturale, la salubrità degli ambienti ed il comfort abitativo.

Art. 2 - Campo di applicazione

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente regolamento gli interventi sottoposti a Permesso di Costruire, S.C.I.A. e C.I.L.A. secondo quanto stabilito della L.R. 65/2014 quando per tali interventi sia previsto il versamento degli oneri di urbanizzazione.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente regolamento gli interventi su edifici aventi destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola limitatamente alle abitazioni rurali, industriale e artigianale, commerciale.

Art. 3 - Accesso agli incentivi

Gli interventi edilizi suscettibili di accesso agli incentivi, conformemente alla disciplina della L.R. 65/2014, dovranno avere i seguenti requisiti:

- essere progettati, realizzati e gestiti con una specifica attenzione alla qualità dell'edificio, alle prestazioni ambientali nonché alle interazioni con il contesto;
- minimizzare i consumi dell'energia e delle risorse ambientali e limitare gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- tutelare l'identità storico-culturale e morfotipologica degli insediamenti e favorire il mantenimento dei caratteri urbanistici ed edilizi storici legati alla tradizione locale;
- promuovere e sperimentare sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento all'intero ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali;
- adottare scelte localizzative e soluzioni planimetriche degli organismi edilizi coerenti con l'assetto idrogeomorfologico e il microclima locale, tenendo conto dell'irraggiamento solare e dei venti dominanti, utilizzando la vegetazione per migliorare le condizioni ambientali.

Per accedere agli incentivi di cui all'articolo 220 è necessario il preventivo rilascio della certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici di cui all'articolo 217 bis.

Art. 4 - Riferimenti normativi

Sono riferimenti per il presente Regolamento:

- la Norma UNI EN 15643:2021 "Sostenibilità delle costruzioni – Quadro di riferimento per la valutazione degli edifici e delle opere di ingegneria civile";
- i Criteri ambientali minimi (CAM edilizia), requisiti ambientali volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo l'intero ciclo di vita;
- il D. Lgs del 10 giugno 2020, n. 48 e smi, sulla prestazione energetica nell'edilizia;
- il D. Lgs 8 novembre 2021, n. 199 e smi, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;
- le Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana di cui all'art. 219 della L.R. T. n. 65/2014;
- gli Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito di Regione Toscana;
- la L.R. T. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

In caso di introduzione di nuove disposizioni normative a livello Nazionale o Regionale, il Comune dovrà provvedere all'aggiornamento ed adeguamento con nuovo atto deliberativo del presente regolamento alla normativa sopravvenuta. In attesa dell'adeguamento continueranno ad applicarsi le norme del presente regolamento non in contrasto con le normative sovraordinate sopravvenute.

Art. 5 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento valgono le definizioni di cui al D. Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, in particolare come variate dall'articolo 3 del D. Lgs. 48/2020. Valgono inoltre, ai sensi del comma 2 dell'Art. 218 della LR 65/2014, le seguenti definizioni:

- a) la valutazione del ciclo di vita (LCA) di un edificio o di una sua componente, quale impatto generato sull'ambiente nel corso della sua esistenza, dalle fasi di estrazione e lavorazione delle materie prime alla fabbricazione, trasporto, distribuzione, uso ed eventuale riuso, nonché raccolta, stoccaggio, recupero e smaltimento finale che ne deriva;
- b) il sistema di certificazione ambientale dell'edilizia quale sistema in grado di valutare e differenziare il livello di sostenibilità ambientale degli edifici, definendo le prestazioni richieste per ciascun livello di sostenibilità.

Art. 6 - Sistema di valutazione

La valutazione dei progetti e la loro rispondenza alle linee guida per l'edilizia sostenibile è effettuata sulla base delle schede indicate al progetto, elaborate in coerenza con le "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" di cui alle D.G.R.T. n. 322 del 28/02/05 e n. 218 del 3/04/06, attraverso una verifica di tipo qualitativo-prestazionale.

Le schede, che individuano le prestazioni attese nonché lo specifico punteggio attribuibile, sono contenute nelle Linee guida sopra citate e si articolano in tre aree di valutazione:

- Area 1: Qualità Ambientale esterna;
- Area 2: Risparmi risorse;
- Area 3: Carichi ambientali;

La valutazione dei progetti relativi agli interventi sugli edifici di cui all'art. 2 è effettuata sulla base delle seguenti schede:

Area 1: Qualità Ambientale esterna

- SCHEDA 1.4 Inquinamento elettromagnetico bassa frequenza;
- SCHEDA 1.5 Inquinamento elettromagnetico alta frequenza;
- SCHEDA 1.6 Inquinamento acustico.

Area 2: Risparmi risorse

- SCHEDA 2.1 Condizioni al contorno urbanistiche e ambientali;
- SCHEDA 2.2 Sistemi solari passivi;
- SCHEDA 2.3 Produzione acqua calda;
- SCHEDA 2.4 Fonti non rinnovabili e rinnovabili;
- SCHEDA 2.5 Riduzione uso acqua potabile;
- SCHEDA 2.6 Riutilizzo di materiali edili;

SCHEDA 2.7 Riciclabilità dei materiali edili;
SCHEDA 2.8 Riutilizzo di strutture esistenti.

Area 3: Carichi ambientali

SCHEDA 3.1 Gestione delle acque meteoriche;
SCHEDA 3.2 Recupero acque grigie;
SCHEDA 3.3 Permeabilità delle superfici.

Ogni scheda individua: l'area di valutazione, la categoria requisito, l'esigenza da soddisfare, l'indicatore di prestazione, il metodo di valutazione, le strategie di riferimento, la scala dei punteggi in base alle prestazioni e i documenti per la verifica nonché i riferimenti tecnici e normativi.

Art. 7 - Sistema di attribuzione dei punteggi

Per quanto riguarda il sistema di attribuzione dei punteggi si adotta senza modifiche il sistema di aree di valutazione, schede e relativi punteggi proposti dall' allegato A delle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 2005, n. 322.

L'attribuzione dei punteggi è individuata dalla seguente scala dei valori riferibile a quella che deve considerarsi come pratica costruttiva corrente nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti:

Rappresenta una prestazione fortemente inferiore allo standard industriale e alla pratica accettata. Rappresenta anche il punteggio attribuito a un requisito nel caso in cui non sia stato verificato	-2
Rappresenta una prestazione inferiore allo standard industriale e alla pratica accettata	-1
Rappresenta la prestazione minima accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti nella regione, o in caso non vi siano regolamenti di riferimento rappresenta la pratica comune	0
Rappresenta un moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune.	1
Rappresenta un miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune	2
Rappresenta un significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. È da considerarsi come la pratica corrente migliore.	3
Rappresenta un moderato incremento della pratica migliore	4
Rappresenta una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente, di carattere sperimentale e dotata di prerogative di carattere scientifico.	5

Nelle schede, ogni prestazione qualitativa o quantitativa è identificata da un punteggio (da -2 a 5) correlato alle specifiche soluzioni progettuali, in funzione delle strategie di progetto adottate.

Il risultato ottenuto per ciascuna scheda sarà oggetto di pesatura e contenuto nel modulo di calcolo dei punteggi (**Allegato 1**).

Le schede tecniche di valutazione possono essere oggetto di aggiornamento a seguito di cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche. La variazione è approvata con delibera di Giunta Comunale.

Ogni progetto potrà accedere agli incentivi se raggiungerà un punteggio minimo di 1,80 calcolato attraverso l'apposito modulo di calcolo dei punteggi (Allegato 1). Mediante il medesimo modulo di calcolo viene attribuito in modo matematico il relativo incentivo economico.

Il progettista autodetermina il punteggio da attribuire all'intervento ai fini del raggiungimento dell'incentivo economico mediante la compilazione delle schede tecniche contenute nelle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana, attribuendo un punteggio in relazione alle specifiche soluzioni progettuali adottate. La somma dei voti di ciascuna scheda, oggetto di specifica pesatura secondo le percentuali attribuite ad essa nel modulo di calcolo dei punteggi (**allegato 1**), determinerà il punteggio finale da attribuire all'intervento e conseguentemente il raggiungimento dell'incentivo economico.

Art. 8 - Procedimento amministrativo

Ai fini dell'attivazione del procedimento di cui alla presente disciplina, l'interessato è tenuto a presentare, contestualmente alla domanda di permesso di costruire o al deposito della SCIA o della CILA, la seguente documentazione obbligatoria:

- relazione descrittiva delle indagini conoscitive svolte sugli elementi ambientali e territoriali condizionanti le scelte progettuali;
- schede tecniche contenute nelle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana, D.G.R.T. 322/2005, riportanti l'attribuzione del punteggio autodeterminato, con gli eventuali documenti richiesti relativi agli specifici elementi progettuali;
- modulo di attribuzione del punteggio complessivo raggiunto di cui all'Allegato 1;
- certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'art. 221 comma 1 della LRT n. 65/2014;

La documentazione è sottoscritta da uno o più tecnici abilitati, i quali asseverano la rispondenza del progetto ai requisiti qualitativi/quantitativi e ai livelli prestazionali riportati nelle Schede.

Al termine dei lavori il professionista o i professionisti incaricati, unitamente all'attestazione di conformità di cui all'art. 149, comma 1 della L.R. 65/2014 (ove prevista), depositano la certificazione di conformità delle opere realizzate alle prestazioni indicate nelle specifiche schede, in relazione al risparmio di risorse, alla qualità edilizia e qualità ambientale interna e a quella urbanistico ambientale.

A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto dagli incentivi e dalle agevolazioni di cui alla L.R. 65/2014 e alla presente disciplina, in sede di ritiro del permesso di costruire ovvero di deposito della SCIA o della CILA, è prestata idonea garanzia fidejussoria, come disposto dall'art. 221 comma 1 bis della LRT n. 65/2014.

I presupposti che hanno determinato il riconoscimento degli incentivi economici devono essere mantenuti per il periodo di vigenza del REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE (ai sensi dell'art.220 della Legge Regionale Toscana n.65/2014).

Per le varianti in corso d'opera il progettista valuta il livello di incidenza in relazione ai requisiti qualitativi/quantitativi e ai livelli prestazionali riportati nelle Schede e conseguentemente determina l'eventuale variazione del punteggio precedentemente raggiunto.

Art. 9 - Incentivi economici

Al fine di incentivare gli interventi di edilizia sostenibile sono applicati incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del 30% in relazione al punteggio conseguito in base alle schede tecniche contenute nelle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana e al modulo di attribuzione del punteggio di cui all'**Allegato 1**, nella seguente misura:

Edifici aventi destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, agricola limitatamente alle abitazioni rurali:

- riduzione pari al 20% per un punteggio maggiore o uguale a 1,80 e minore di 3,00;
- riduzione pari al 25% per un punteggio maggiore o uguale a 3,00 e minore di 4,00;
- riduzione pari al 30% per un punteggio maggiore o uguale a 4,00.

Edifici aventi destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale:

- riduzione pari al 5 % per un punteggio maggiore o uguale a 1,80 e minore di 3,00;
- riduzione pari al 10% per un punteggio maggiore o uguale a 3,00 e minore di 4,00;
- riduzione pari al 15% per un punteggio maggiore o uguale a 4,00.

Art. 10 - Attività di monitoraggio

Il comune effettua attività di monitoraggio degli interventi edilizi che hanno usufruito degli incentivi economici al fine di verificare l'effettiva rispondenza delle opere alle previsioni progettuali in termini di requisiti e di livelli prestazionali attesi ai fini del contenimento dei consumi energetici e della qualità architettonica, sismica ed energetico ambientale.

La verifica è effettuata su tutti gli interventi realizzati, in relazione ad ogni specifica area di valutazione e ad ogni categoria di requisito. La valutazione delle prestazioni attese è effettuata secondo l'indicatore di riferimento individuato e sulla base della documentazione necessaria alla verifica come richiesto dalla specifica scheda.

Il monitoraggio degli interventi realizzati prevede l'invio all'Amministrazione Comunale, da parte del Direttore dei Lavori, di tutte le certificazioni relative ai materiali installati oltre che di un'asseverazione di conformità degli interventi rispetto alle soluzioni proposte in sede di valutazione.

Art. 11 - Sanzioni

Qualora sia accertato il mancato raggiungimento dei livelli prestazionali che hanno determinato l'applicazione degli incentivi economici, di cui al precedente art. 7, il Comune recupera gli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali, mediante l'escussione della polizza prestata, e irroga una sanzione di importo pari alla metà degli incentivi riconosciuti, come previsto dal comma 5, art. 220, L.R.T. 65/2014.

Art. 12 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Allegato 1

Sistema di pesatura delle schede e dei requisiti

Modalità di calcolo del punteggio pesato

Voto del requisito x peso = Voto pesato del requisito

Somma dei voti pesati del requisito = voto dell'area di valutazione

Voto dell'area di valutazione x peso dell'area stessa = Voto pesato dell'Area di valutazione (non inferiore a 1)

Somma dei voti pesati delle aree di valutazione = voto finale dell'intervento e definizione del livello di sostenibilità dell'opera valutata

ATTRIBUZIONE DEI PESI E DEI REQUISITI

AREE DI VALUTAZIONE		voto	peso %	voto pesato		voto	peso %	voto pesato	valore soglia minima
0) Analisi del sito									
ANALISI DEL SITO	relazione descrittiva obbligatoria								
1) Qualità Ambientale esterna									
CAMPPI ELETTROMAGNETICI	1.4 inquinamento elettromagnetico bassa frequenza		20	0					
	1.5 inquinamento elettromagnetico alta frequenza		20	0					
ESPOSIZIONE ACUSTICA	1.6 inquinamento acustico		60	0					
			100	0,00					
2) Risparmio di risorse									
CONSUMI ENEGETICI	2.1 isolamento termico		25	0,00					
	2.2 sistemi solari passivi		10	0					
	2.3 produzione acqua calda		10	0					
ENERGIA ELETTRICA	2.4 fonti non rinnovabili e rinnovabili		10	0					
CONSUMO ACQUA POTABILE	2.5 riduzione uso acqua potabile		20	0					
USO DI MATERIALE DI RECUPERO	2.6 riutilizzo materiali edili		5	0					
USO DI MATERIALI RICICLABBILI	2.7 riciclabilità dei materiali edili		10	0					
UTILIZZO DI STRUTTURE ESSENTI	2.8 riutilizzo strutture esistenti		10	0					
			100	0,00		0,00	60	0,00	0,5
3) Carichi ambientali									
CONTENIMENTO DEI REFLUI	3.1 gestione delle acque meteoriche		40	0					
	3.2 recupero acque grigie		40	0					
	3.3 permeabilità delle superfici		20	0					
			100	0,00					
PUNTEGGIO COMPLESSIVO		0,00						100	