



COMUNE DI MASSAROSA
Provincia di Lucca

AREA PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO
SVILUPPO URBANISTICO DELLA CITTA'
Settore Urbanistica Edilizia Privata

REGOLAMENTO
INCENTIVI ADEGUAMENTO SISMICO FABBRICATI
(in applicazione dell'articolo 6 comma 13 della Variante generale al Regolamento Urbanistico)

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. n. 94 DEL 23.11. 2017

Sommario

<u>Art. 1 Ambito di applicazione del regolamento.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 2 Incentivi per l'adeguamento sismico dei fabbricati.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 3 Incentivi per il miglioramento sismico dei fabbricati.....</u>	<u>3</u>
<u>Art. 4 Incentivi per il rafforzamento locale dei fabbricati.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 5 Tipologia di fabbricati per i quali è possibile applicare l'incentivo.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 6 Limitazioni e condizioni per l'accesso agli incentivi.....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 7 Esecuzione dei lavori.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 8 Istituzione del registro dei crediti edilizi.....</u>	<u>5</u>
<u>Art. 9 Definizione e formazione dei crediti edilizi.....</u>	<u>5</u>
<u>Art 10 Trasferimento crediti edili.....</u>	<u>6</u>
<u>Art 11 Durata dei crediti Edilizi.....</u>	<u>6</u>

Premessa

La necessità di promuovere ed incentivare l'adeguamento sismico degli edifici, intesa in generale come risposta alle azioni sismiche che agiscono sui fabbricati, è diventato una priorità per l'Amministrazione Comunale alla luce dei recenti eventi che hanno colpito la nazione.

Il Comune di Massarosa è inserito, dalla vigente disciplina a far data dall'ottobre 2005, tra i comuni a medio grado di sismicità. Tenuto conto delle caratteristiche strutturali, non solo dell'edificato storico, ma anche quello di recente costruzione derivante dall'espansione edilizia degli anni 60 e 70, si rende necessario in via preventiva e cautelativa incentivare tutti gli interventi che possano portare a migliorare la risposta sismica dei fabbricati stessi.

Nella consapevolezza dei maggiori costi derivanti, è stata attivata la possibilità di incrementare la SUL esistente, in aggiunta a quanto già disciplinato dalla vigente normativa Urbanistica, al fine di contribuire ad un riequilibrio economico dell'intervento stesso.

Qualora, a fronte della volontà da parte degli aventi diritto di procedere alla realizzazione di interventi atti a migliorare la risposta sismica dei fabbricati, e per i quali non fosse possibile procedere all'utilizzo di tutta o di parte della SUL del fabbricato, al fine di consentire anche in questo caso il citato contributo al riequilibrio economico dell'intervento stesso, verrà istituito il registro dei crediti edilizi della SUL non realizzata.

Con l'istituzione del Registro dei crediti edilizi, stante, l'interesse pubblico di incentivare la risposta sismica dei fabbricati, sarà possibile esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, realizzare, da parte di soggetti terzi, ampliamenti in termini di SUL tramite la cessione ed acquisizione del credito edilizio formato tramite atto pubblico.

Art. 1 Ambito di applicazione del regolamento

Il presente regolamento si applica agli edifici residenziali, produttivi e commerciali che realizzino tipologie di intervento riconducibili ad "intervento di adeguamento, miglioramento sismico e di rafforzamento locale".

In ogni caso la progettazione ed esecuzione degli interventi deve essere effettuata con intervento unitario sull'edificio, inteso come unità strutturale minima di intervento (U.S.M.I.)

Art. 2 Incentivi per l'adeguamento sismico dei fabbricati

Ai fini di incentivare l'adeguamento sismico degli edifici esistenti in muratura si prevedono incrementi di SUL nella misura del 40% di quella esistente, da aggiungere a quella eventualmente ammessa nelle varie partizioni spaziali, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia.

Dal computo della SUL preesistente, ai fini dell'applicazione della maggiorazione, non verrà computata la SUL di fabbricati o porzioni di fabbricato già sismicamente adeguati.

L'impossibilità di utilizzazione in tutto o in parte l'ampliamento ammesso, comporta la possibilità di costituire un credito edilizio, da riportare su apposito registro di cui al successivo art. 8, da utilizzare all'interno del Tessuto Urbanizzato e per il periodo di validità della Variante generale al Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02/05/2017.

Art. 3 Incentivi per il miglioramento sismico dei fabbricati

Ai fini di incentivare il miglioramento sismico degli edifici esistenti in muratura si prevedono incrementi di SUL nella misura max del 30% di quella esistente, da aggiungere a quella eventualmente ammessa nelle varie partizioni spaziali, crescente in funzione del miglioramento sismico attuato.

Gli interventi di miglioramento sismico, per i quali si prevedono una gradualità di incrementi di SUL in funzione del miglioramento sismico attuato, presuppongono la valutazione della sicurezza prima e dopo l'intervento e tali interventi, dovranno consentire di raggiungere una riduzione della classe di rischio sismico.

Si prevede un:

- incremento di SUL pari al 20% qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio ad 1

classe di rischio sismico inferiore

- incremento di SUL pari al 30% gli interventi antisismici consentano il passaggio a 2 classi di rischio sismico inferiore

L'impossibilità di utilizzazione in tutto o parte dell'ampliamento ammesso, comporta la possibilità di costituire un credito edilizio, da riportare su apposito registro di cui al successivo art. 8, da utilizzare all'interno del Tessuto Urbanizzato e per il periodo di validità della Variante generale al Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02/05/2017,

Art. 4 Incentivi per il rafforzamento locale dei fabbricati

Gli interventi di rafforzamento locale sono finalizzati a ridurre o eliminare i comportamenti di singoli elementi o parti strutturali, che danno luogo a condizioni di fragilità e/o innesco di collassi locali. Ricadono tra l'altro in questa categoria gli interventi:

- a) volti ad aumentare la duttilità e/o la resistenza a compressione e a taglio di pilastri, travi e nodi delle strutture in cemento armato;
- b) volti a ridurre il rischio di ribaltamenti di pareti o di loro porzioni nelle strutture in muratura, eliminare le spinte o ad aumentare la duttilità di elementi murari;
- c) volti alla messa in sicurezza di elementi non strutturali, quali tamponature, sporti, camini, cornicioni ed altri elementi pesanti pericolosi in caso di caduta.

Sono interventi puntuali che, per la loro natura, non raggiungono la portata di un miglioramento sismico del fabbricato.

Per tali interventi si prevedono incrementi di SUL legati al computo metrico redatto seguendo i valori del prezzario regionale delle opere da realizzare, parametrizzato al costo medio di realizzazione della SUL stessa. Tale valore parametrizzato alla data odierna viene ritenuto corretto in € 1500,00/mq di SUL.

L'impossibilità di utilizzazione in tutto o parte dell'ampliamento ammesso, comporta la possibilità di costituire un credito edilizio, da riportare su apposito registro di cui al successivo art. 8, da utilizzare all'interno del Tessuto Urbanizzato per il periodo di validità della Variante generale al Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02/05/2017.

Art. 5 Tipologia di fabbricati per i quali è possibile applicare l'incentivo

Sono ammessi, ai fini del calcolo degli incentivi, solo i fabbricati o porzioni di fabbricato in cui risulta essere legittimato la sua consistenza edilizia e con utilizzazioni che prevedano la presenza continuativa di persone. Sono esclusi dalla possibilità di incentivo i fabbricati realizzati con materiali di recupero, lamiere, tavolati in legno etc, anche se sono presenti elementi strutturali in muratura, o altro materiale, valutate non prevalenti per la determinazione della consistenza

La presente norma non si applica ai fabbricati allo stato di rudere

Art. 6 Limitazioni e condizioni per l'accesso agli incentivi

Per i fabbricati classificati storici, dalla vigente normativa Urbanistica, quanto precedentemente disposto si applica esclusivamente per gli edifici AF2 e AF3 escludendo i fabbricati classificati AM e AF1

La possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione, anche con diversa collocazione sul lotto, opportunamente giustificata e documentata con particolare riguardo al profilo geologico e sismico e stante l'assenza di elementi meritevoli di conservazione, verrà valutata da apposita Commissione Tecnica, avendo particolare riguardo al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie del fabbricato da ricostruire ed al contesto ambientale.

La formazione del credito edilizio, derivante da interventi di adeguamento sismico, è ammesso anche nelle aree classificate agricole dalla vigente normativa urbanistica, mentre l'utilizzazione del credito è limitato ai soli fabbricati all'interno del tessuto Urbanizzato, con esclusione dei fabbricati classificati AM ed AF1 e comunque risulta non applicabile alle tipologie edilizie per la quale la variante generale non preveda ampliamenti volumetrici.

L'impossibilità di utilizzazione in tutto o parte dell'ampliamento ammesso, comporta la possibilità di costituire un credito edilizio, da riportare su apposito registro di cui al successivo art. 8, da utilizzare all'interno del Tessuto Urbanizzato per il periodo di validità della Variante generale al Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 02/05/2017.

Art. 7 Esecuzione dei lavori

Quaderno dei lavori

Durante le fasi dell'intervento edilizio, il Direttore dei Lavori dovrà predisporre e compilare il Quaderno dei Lavori, al fine di documentare l'esecuzione degli interventi anche per le fasi del collaudo in corso d'opera (quando necessario). Nel Quaderno dei Lavori saranno fornite brevi descrizioni delle modalità di esecuzione dei più importanti interventi previsti in progetto, particolarmente in relazione alla cura dei particolari costruttivi.

Il Quaderno dei Lavori è relativo alle più importanti fasi di esecuzione delle opere previste in progetto ed è composto da più schede, riferite a ciascuna fase di intervento, al fine di documentare la corretta realizzazione dei particolari esecutivi, così come definiti nel progetto. Per ogni scheda, si devono:

- a) descrivere le modalità di esecuzione dell'intervento o dei particolari esecutivi in riferimento a quanto descritto nel progetto;
- b) descrivere eventuali annotazioni relative al punto a) qualora in particolare si modifichi quanto previsto nel progetto, al fine di poter verificare con gli uffici regionali l'efficacia del nuovo particolare esecutivo.
- c) allegare idonea documentazione fotografica a colori, con la quale sarà possibile rendere evidenti le fasi, la complessità di queste e lo sviluppo materiale dell'intervento o dei particolari esecutivi.

Il Quaderno dei Lavori costituisce documentazione, insieme agli eventuali verbali di accettazione dei materiali impiegati e dei certificati di laboratorio delle prove eseguite sui materiali da costruzione, e le schede tecniche, per la redazione della relazione finale dei lavori a cura del direttore dei lavori, e laddove necessario per la redazione del certificato di Collaudo da parte del collaudatore.

Copia del Quaderno dei Lavori dovrà essere consegnata anche su supporto digitale contestualmente al deposito della relazione di fine lavori.

Art. 8 Istituzione del registro dei crediti edilizi

E' istituito il Registro dei Crediti Edilizi in relazione al riconoscimento dell'interesse pubblico all'adeguamento dei fabbricati secondo i principi di cui all'art 101 comma 1 della Legge Regionale n. 65/2014 .

Il Registro dei Crediti Edilizi, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio comunale ed è conservato ed aggiornato a cura del Comune.

Art. 9 Definizione e formazione dei crediti edilizi

Per credito edilizio si intende una quantità di SUL non realizzata in tutto o in parte in relazione all'adeguamento sismico di un fabbricato esistente.

Le opere, realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria , non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Una volta attestata la fine e la conformità edilizia a quanto assentito o autorizzato, relativo ad un intervento di trasformazione di un fabbricato esistente comportante l'adeguamento sismico dello stesso, la quantità di SUL in tutto o in parte non realizzata, nella misura massima del 40% della SUL preesistente ante intervento come precedentemente definita, costituisce credito edilizio e inserita nell'apposito registro.

Nel RCE sono annotati i seguenti elementi:

- a) n. progressivo del Credito;
- b) quantità in termini di SUL e destinazione d'uso del Credito;
- c) dati identificativi catastali dell'immobile che ha conferito i Crediti Edilizi, per gli immobili composti da più unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi all'atto di iscrizione verrà

riportata la quota spettante ad ogni unità immobiliare così come risultante da atto sottoscritto da tutti i proprietari

- d) dati identificativi catastali dell'immobile "di atterraggio" dei Crediti Edilizi;
- e) estremi degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- f) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo;
- g) eventuali annotazioni .

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro, ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi a i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dal Codice Civile.

Art. 10 Trasferimento crediti edili

I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili e trasferibili all'interno del tessuto urbanizzato, così come precisato all'art 3.

Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile.

Il Comune rilascia il Certificato di urbanistico dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.

La trasferibilità dei Crediti Edilizi, è ammessa anche all'interno delle aree soggette a pianificazione attuativa all'interno del territorio Urbanizzato con esclusione delle aree di frangia così come definite dal Piano Strutturale.

Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita dell'immobile cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà dell'immobile include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.

Per gli immobili composti da più unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi all'atto di iscrizione nell'apposito registro verrà riportata la quota spettante ad ogni unità immobiliare

Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro dei Crediti Edilizi.

Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

Art. 11 Durata dei crediti Edilizi

La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune, è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Art. 12 Efficacia temporale del presente regolamento

Quanto disposto dal presente regolamento, si applica agli interventi di adeguamento, miglioramento ed interventi locali così come definiti agli articoli precedenti, relativi agli interventi edilizi il cui inizio lavori sia stato comunicato a far data, dalla data di efficacia della Variante generale al Regolamento Urbanistico.