



# **COMUNE DI OZZERO**

**Provincia di Milano**

## **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO COSTRUZIONE**

**(D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" L.R. n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio")**

**Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 26/07/2013**

**I seguenti importi unitari e l'applicazione degli incentivi finalizzati al risparmio energetico si applicano alle pratiche presentate all'ufficio protocollo del Comune di Ozzero a partire dal giorno 29 luglio 2013 -data di esecutività della deliberazione di Consiglio comunale-**

**Per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa gli oneri di urbanizzazione devono essere determinati volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale e degli elementi specifici del lotto attuativo.  
Fatto salvo quanto sopra esposto, per solo riferimento generale, si assumeranno i valori dei costi totali degli oneri di urbanizzazione delle singole destinazioni applicando un coefficiente parametrico pari allo 0,80.**

## ONERI UNITARI PER URBANIZZAZIONE

<b>RESIDENZA</b>				
<b>Zone PGT</b>	<b>Nuove costruzioni Demolizioni/ricostruzioni</b>		<b>Interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione non compresi tra quelli di cui all'art. 17 DPR n. 380/2001 e smi</b>	
	<u>primarie</u> (€/mc)	<u>secondarie</u> (€/mc)	<u>primarie</u> (€/mc)	<u>secondarie</u> (€/mc)
Centro storico e nucleo di antica formazione	12,50	9,50	6,25	4,75
Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico; Ambiti edificati residenziali; Ambiti residenziali di completamento	12,50	9,50	6,25	4,75

<b>INDUSTRIA/ARTIGIANATO INDUSTRIA ALBERGHIERA ATTIVITA' COMMERCIALI/DIREZIONALI CAMPEGGI</b>						
<b>Destinazioni</b>	<b>Nuove costruzioni Demolizioni/ricostruzioni</b>			<b>Interventi di ristrutturazione e risanamento</b>		
	<u>primarie</u> (€/mq)	<u>secondarie</u> (€/mq)	<u>RSU</u> (€/mq)	<u>primarie</u> (€/mc)	<u>Second.</u> (€/mq)	<u>RSU</u> (€/mq)
Industria ed artigianato	24,50	13,50	8,50	12,25	6,75	4,25
Industria alberghiera	31,50	25,50		15,75	12,75	
Attività terziaria-direttiva e commercio esercizio di vicinato	54,00	22,50		27,00	11,25	
Attività commerciale media struttura di vendita	61,50	18,00		30,75	9,00	
Attività commerciale grande struttura di vendita	71,00	30,00		35,50	15,00	
Campeggi	220,00	150,00		110,00	75,00	

<b>RESIDENZA AGRICOLA</b>				
<b>Destinazioni</b>	<b>Nuove costruzioni Demolizioni/ricostruzioni</b>		<b>Interventi di ristrutturazione e risanamento</b>	
	<u>primarie</u> (€/mc)	<u>secondarie</u> (€/mc)	<u>primarie</u> (€/mc)	<u>secondarie</u> (€/mc)
Residenziale	29,60	12,00	14,80	6,00

<b>ATTREZZATURE ED ATTIVITA' AGRICOLA</b>				
<b>Destinazioni</b>	<b>Nuove costruzioni Demolizioni/ricostruzioni</b>		<b>Interventi di ristrutturazione e risanamento</b>	
	<u>primarie</u> (€/mq)	<u>secondarie</u> (€/mq)	<u>primarie</u> (€/mq)	<u>secondarie</u> (€/mq)
Attrezzature ed attività	32,40	20,40	16,20	10,20

<b>OPERE DI INTERESSE GENERALE</b>				
<b>Destinazioni</b>	<b>Nuove costruzioni Demolizioni/ricostruzioni</b>		<b>Interventi di ristrutturazione e risanamento</b>	
	<u>primarie</u> (€/mq)	<u>secondarie</u> (€/mq)	<u>primarie</u> (€/mq)	<u>secondarie</u> (€/mq)
Parcheggi coperti e silos autoveicoli (posto auto)	560,00	240,00	280,00	120,00
Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali	28,00	12,00	14,00	6,00
Attrezzature sportive	140,00	60,00	70,00	30,00
Attrezzature per lo spettacolo	42,00	18,00	21,00	9,00

**CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMMERCIALI, DIREZIONALI, ALBERGHIERO/RICETTIVI, PER ATTREZZATURE CULTURALI-SANITARIE ASSISTENZIALI, PER ATTREZZATURE SPORTIVE, E PER ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO.**

**Nuove costruzioni**

Il contributo sul costo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione è determinato sulla base del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato al progetto presentato sulla base del listino C.C.I.A.A. .

Al costo di costruzione dell'edificio, determinato con la modalità di cui sopra, verranno applicate le percentuali, come sotto riportate, al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione:

<b>Destinazione funzionale</b>	<b>Percentuale da applicare</b>
Terziario Direttivo	7%
Commerciale	8%
Turistico-Alberghiero-Ricettivo	9%
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	8%
Attrezzature sportive	10%
Attrezzature per lo spettacolo	10%

**Ristrutturazioni**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato al progetto presentato sulla base del listino C.C.I.A.A. .

Al costo di costruzione dell'edificio, determinato con la modalità di cui sopra, verranno applicate le percentuali, come sotto riportate, al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione:

<b>Destinazione funzionale</b>	<b>Percentuale da applicare</b>
Terziario Direttivo	6%
Commerciale	7%
Turistico-Alberghiero-Ricettivo	8%
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	7%
Attrezzature sportive	9%
Attrezzature per lo spettacolo	9%

## **CALCOLO E MODULAZIONE DEGLI INCENTIVI FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO (art. 44, comma 18, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)**

### 1. QUADRO NORMATIVO

Il miglioramento dell'efficienza energetica in edilizia ricopre un peso crescente nelle politiche energetiche europee e nazionali e rappresenta una delle linee d'azione strategiche per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni climalteranti e di sicurezza ed economicità dell'approvvigionamento energetico.

L'Unione Europea, mediante la Decisione del Consiglio Europeo 2010/31/UE – "Direttiva Ecbd – Prestazione energetica dell'edilizia", impegna gli stati membri ad adottare le misure necessarie affinché siano fissati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici o le unità immobiliari al fine di raggiungere livelli ottimali in funzione dei costi. I livelli ottimali in funzione dei costi sono calcolati conformemente ad un quadro metodologico comparativo ancora da stabilire basato sul rapporto tra i costi delle misure di efficienza energetica rispetto ai benefici attesi durante il ciclo di vita economica dell'opera. Ad ogni modo entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere "edifici a energia quasi zero", con obiettivi intermedi di miglioramento della prestazione energetica da fissare entro il 2015.

Mediante la Decisione del Consiglio Europeo del 9 marzo 2007, l'Europa si era impegnata in modo indipendente a realizzare una riduzione delle emissioni di gas ad effetto serra di almeno il 20% rispetto al 1990, entro l'anno 2020. Nel Piano di Azione del Consiglio Europeo (2007-2009) per una Politica Energetica Europea (PEE), anch'esso emanato con la decisione del 9 marzo 2007, è stato introdotto l'obiettivo vincolante del 20% di energia prodotta da fonte rinnovabile entro l'anno 2020 ed è stato introdotto, alla stessa scadenza, l'obiettivo del 20% di risparmio energetico rispetto allo scenario tendenziale.

A livello nazionale, il Decreto Legislativo n. 28 del 03 marzo 2011, recante attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, in particolare impone per edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione rilevante delle percentuali di copertura dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento mediante fonti rinnovabili, con tre step temporali al 2012 (20%), al 2014 (35%) ed al 2017 (50%). (NB Per gli edifici pubblici le percentuali sono incrementate del 10%). L'obbligo non si applica se gli edifici sono collegati a rete di teleriscaldamento. E' prevista una deroga se l'indice di prestazione energetica complessiva è inferiore del limite previsto dal riferimento normativo nazionale in vigore. Tale Decreto inoltre introduce l'obbligo dell'installazione di impianti a fonti rinnovabili che producano energia elettrica in funzione della superficie in pianta anche qui con tre step temporali 2012 (1 kWp ogni 80 mq), al 2015 (1 kWp ogni 65 mq) ed al 2017 (1 kWp ogni 50 mq).

E' stato emanato il D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192 - successivamente modificato con D.Lgs 29 dicembre 2006, n. 311 - di recepimento della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia, di cui si segnalano i seguenti contenuti:  
vengono stabilite le prestazioni energetiche degli edifici in regime transitorio valide fino alla definizione dei criteri generali, delle metodologie di calcolo e dei requisiti minimi delle prestazioni energetiche degli edifici, oggetto di appositi decreti attuativi da emanare entro 120 giorni dall'entrata in vigore del decreto stesso (cfr. art. 4 del D. Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e succ. mod.).

Il metodo definitivo includerà, oltre alla climatizzazione invernale, anche la produzione di acqua calda sanitaria, il condizionamento e l'illuminazione (quest'ultima limitatamente al settore terziario);

1. viene introdotta la certificazione energetica degli edifici, le cui linee guida nazionali sono demandate a successivi decreti attuativi, da emanare entro 180 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 192 avvalendosi delle metodologie di calcolo previsti dall'art 4 (cfr. art. 6 del D.lgs.19 agosto 2005, n. 192 e succ. mod.);
2. è reso obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, in tutte le nuove costruzioni e nel caso di installazione di nuovi impianti termici o di ristrutturazione di quelli esistenti, è previsto che l'impianto di produzione di energia termica debba essere progettato e realizzato in modo da coprire

almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria con fonti rinnovabili di energia. Inoltre, in caso di edifici di nuova costruzione, o nel caso di ristrutturazione di edifici di superficie utile superiore a 1000 mq, è resa obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Le modalità applicative dei suddetti obblighi sono rimandate ai decreti attuativi previsti dall'art 4 (cfr. punti 12, 13 dell'Allegato I del D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e succ. mod.);

3. si stabilisce che l'impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni sulle fonti rinnovabili di energia debba essere dettagliata nella relazione prevista dall'art. 28 della Legge 9 gennaio 1991, n 10 (cfr. punto 13 dell'Allegato I del D.Lgs 19 agosto 2005, n, 192 e succ. mod.);
4. è previsto che le Regioni provvedano ad applicare un sistema di certificazione energetica coerente con i principi del decreto (cfr. art. 9 comma 3 bis);
5. è prevista, all'art. 17, la "clausola di cedevolezza" in base alla quale, ai sensi di quanto disposto dall'art 117 della Costituzione, le norme di cui al DLgs stesso, delle relative modifiche e decreti applicativi, cessano di operare nelle Regioni che abbiano provveduto al recepimento della Direttiva 2002/91/CE.

La Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007) possiede numerosi contenuti in materia di energia, fra cui:

1. viene riconosciuta, per le spese relative alla riqualificazione energetica degli edifici, una detrazione d'imposta pari al 55% delle spese effettivamente rimaste a carico del contribuente (cfr. art 344-349 della Legge Finanziaria 2007), secondo le modalità attuative approvate con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 febbraio 2007. Fra gli interventi ammessi compaiono l'installazione di pannelli solari, l'isolamento dell'involucro edilizio, l'installazione di impianti per la climatizzazione invernale, Inoltre, viene introdotto un contributo finanziario (per edifici con volume superiore a 10,000 mc), pari al 55 per cento degli extra costi sostenuti per conseguire una riduzione di almeno il 50% del fabbisogno energetico per il riscaldamento invernale, oltre a una riduzione del fabbisogno per il condizionamento estivo e per l'illuminazione (cfr. commi 351 e 352);
2. viene introdotto l'obbligo del fotovoltaico (comma 350) in misura non inferiore a 0,2 kW per l'alloggio, da introdurre nei regolamenti edilizi, ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'art. 1, comma 350, della suddetta Legge 27 dicembre 2006 n. 296, approva, infatti, le modifiche al testo unico in materia edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001), nella parte che riguarda i contenuti dei regolamenti edilizi;

Con il Decreto Ministeriale 19/02/07 avente come oggetto "*criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n. 387*", è stato definito il nuovo meccanismo italiano di incentivazione del fotovoltaico, basato sulla remunerazione dell'elettricità prodotta secondo tariffe differenziate per tipologia di impianto, le tariffe incentivanti possono essere applicate agli impianti installati per rispettare gli obblighi introdotti dal D.Lgs 192/2005 e succ. mod., purché entrino in esercizio prima del 31/12/2010 (cfr. art. 6, comma 3 del Decreto 19 febbraio 2007). Successivamente sono state apportate modifiche con Decreto ministeriale 06/08/2010 (terzo conto energia) avente come oggetto "Incentivazione della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ai sensi dell'articolo 2, comma 150, della legge 24 dicembre 2007, n. 244" e ulteriori modifiche con DM 05/05/2011 (quarto conto energia) "Incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici".

A livello regionale, la Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4 "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia" stabilisce che:

- Gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente possono beneficiare dello scomputo di cui all'articolo 2, comma 1-ter, della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica);
- Nei casi di sostituzione edilizia comportante demolizione totale e ricostruzione, i relativi progetti presentati dal 31 maggio 2012 devono assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del 20 per cento del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, secondo modalità definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della suddetta legge, nel rispetto dei criteri indicati nell'allegato 3 del d.lgs. 28/2011;

- Gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente che assicurano una copertura del fabbisogno energetico superiore di almeno il 50 per cento della soglia minima di cui al punto precedente possono usufruire di un bonus volumetrico del 10 per cento, cumulabile con lo scomputo di cui al primo punto;
- I progetti relativi agli interventi suddetti comportanti nuova costruzione ovvero demolizione e ricostruzione, qualora presentati dal 31 maggio 2012, devono assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, nel rispetto delle quote previste e ai sensi del d.lgs. 28/2011, allegato 3, secondo modalità definite dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con l'obiettivo prioritario di qualificazione energetica del patrimonio abitativo pubblico, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili e con il concorso prioritario delle risorse regionali, nazionali ed europee.

La L.R. n. 3 del 21 febbraio 2011 - Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative – Collegato ordinamentale 2011 (Inizia a recepire EPBD 2010, vedi in seguito), oltre a ribadire gli obiettivi generali di risparmio energetico e di pratica professionale nel ciclo di vita dell'impiantistica, in particolare estende l'obbligo dei sistemi per la termoregolazione degli ambienti e la contabilizzazione autonoma del calore a tutti gli impianti di riscaldamento al servizio di più unità immobiliari, anche se già esistenti, a far data dal 1° agosto 2012, per le caldaie di maggiore potenza e vetustà, e dall'inizio di ciascuna stagione termica dei due anni successivi alla scadenza del 1° agosto 2012, per le caldaie di potenza e vetustà progressivamente inferiore.

La D.G.R. 8745 del 22 dicembre 2008 e successive modifiche e integrazioni, individua i requisiti minimi di edificio ed impianto di nuova progettazione e definisce la scala di classificazione energetica di edifici per le varie destinazioni d'uso.

Mediante la Delibera VIII/5018 del 26 giugno 2007, sono state approvate le "disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", in attuazione della Direttiva 2002/91/CE, dell'articolo 9 comma 3 bis del D.Lgs 192/2005 e degli articoli 9 e 25 della Legge Regionale n. 24 dell'11 dicembre 2006, le suddette Disposizioni stabiliscono i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti e la relativa metodologia di calcolo e introducono la disciplina complessiva per la certificazione energetica degli edifici in Regione Lombardia. Di particolare importanza per strutturare incentivazioni del risparmio energetico risultano le seguenti disposizioni:

1. viene definita la metodologia di calcolo finalizzata alle verifiche dei requisiti di prestazione energetica degli edifici (cfr. Allegato E) e alla determinazione degli indicatori di prestazione da riportare nell'Attestato di Certificazione Energetica (definito al punto 7 e nell'Allegato C), fra cui l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPH);
2. vengono anticipati all'1 gennaio 2008 i valori limite dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPH) previsti a livello nazionale dall'1 gennaio 2010 (cfr. Allegato A Tabella A.1 e Tabella A.2);
3. vengono stabiliti i valori limite della trasmittanza termica U delle strutture opache delimitanti il volume a temperatura controllata e delle chiusure trasparenti, per i casi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente, anticipando all'1 gennaio 2008 i valori previsti a livello nazionale dall'1 gennaio 2010 (cfr. Allegato A Tabella A.3);
4. viene elevato di 10 punti percentuali il valore limite del rendimento medio globale stagionale dell'impianto termico rispetto a quello definito a livello nazionale dal DLgs 192/2005 come modificato dal D.Lgs 311/2006 (cfr. Allegato A punto A.3), nelle nuove costruzioni, in caso di demolizione e ricostruzione e nel caso di ampliamenti volumetrici superiori al 20%;
5. è previsto che l'impianto di produzione di energia termica debba essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti solari termici (la prescrizione vale dalla data di pubblicazione del provvedimento, nel caso di edifici di nuova costruzione in occasione di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici). Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici;
6. vengono definite le procedure per la certificazione energetica degli edifici.

*L'art 44, comma 18, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 stabilisce che: "I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta Regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge".*

Ai sensi della predetta disposizione, a livello regionale è stata emanata la Delibera di Giunta Regionale n. VIII/3951 del 27 dicembre 2006, avente per oggetto gli "indirizzi inerenti l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico". La delibera, preso atto della evoluzione normativa in corso, detta indirizzi di carattere generale per la strutturazione degli sconti sugli oneri di urbanizzazione.

Uno strumento innovativo per l'attuazione di interventi di efficienza energetica, che si ritiene opportuno segnalare per l'importanza che ricoprirà in futuro è quello dei Certificati Bianchi, introdotti con D.M. Attività Produttive 20 luglio 2004, prevedono un sistema incentivante per gli interventi di efficienza energetica, applicabile sia alle nuove installazioni sia all'esistente. Si basa sull'introduzione di un mercato per i certificati comprovanti le riduzioni dei consumi energetici conseguiti mediante la realizzazione di interventi di efficienza. Il mercato è indotto in quanto la domanda di certificati è generata mediante un obbligo di legge posto in capo ai distributori di energia elettrica e gas con più di 100.000 clienti. Per partecipare alle contrattazioni, che avvengono per via telematica su una piattaforma appositamente costituita, è necessario disporre di una ESCO (Energy Service Company). Il valore dell'incentivo non è noto, dato che si forma sul mercato in base all'equilibrio fra domanda e offerta.

## 2. QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

Il Comune di Ozzero ha incaricato l'ANCI per la redazione del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile, che dovrà individuare nell'efficienza energetica in edilizia una delle linee strategiche fondamentali della propria politica energetica.

Il quadro normativo e ambientale di riferimento brevemente delineato mette in luce come il raggiungimento di obiettivi di contenimento delle emissioni e dei consumi nel settore civile sia un'esigenza riconosciuta a tutti i livelli, destinata a modificare profondamente la concezione degli edifici e le modalità di soddisfacimento della domanda energetica. Nelle esperienze volontarie già attivate e nelle applicazioni esistenti in altri paesi europei, la certificazione energetica è stata accolta con favore dal mercato, spingendo le imprese di costruzione a realizzare edifici con livelli di efficienza crescente. L'evoluzione in corso determina una serie di opportunità di sviluppo anche a livello locale, quali la formazione di nuove professionalità e la crescita di attività emergenti nel settore delle fonti energetiche rinnovabili.

Alla luce di quanto affermato si è ritenuto opportuno introdurre un sistema di riduzione degli oneri di urbanizzazione, inteso come strumento per incentivare il raggiungimento di obiettivi di risparmio energetico superiori rispetto ai minimi di legge, che costituisce l'oggetto dei prossimi paragrafi.

## 3. RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA IN BASE AL VALORE DELL'EPH

L'indicazione contenuta nella Delibera Regionale n. VIII/003951 del 27 dicembre 2006 è quella di strutturare l'incentivo sulla base dell'EPH (indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale), in modo da considerare il sistema edificio/impianto nel suo complesso. L'EPH costituisce la variabile obiettivo adottata dalle recenti Disposizioni Regionali in materia di risparmio energetico che ne stabiliscono anche la metodologia di calcolo codificata e normata. Tale metodologia permette di considerare le interazioni fra le diverse componenti dell'edificio, evitando un approccio basato sul contributo garantito da ciascun intervento considerato separatamente.

L'utilizzo dell'EPH consente di premiare gli interventi finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento invernale, realizzati indifferentemente sull'involucro o sulle componenti impiantistiche, garantendo in questo modo un elevato grado di flessibilità nella scelta della configurazione ottimale dell'edificio.

La modulazione dell'incentivo presenta alcune difficoltà, poiché non esiste una completa corrispondenza fra il valore dell'EPH raggiunto e gli extracosti sostenuti, a causa della grande varietà delle tecnologie disponibili e delle possibili configurazioni degli edifici.

L'analisi delle curve di costo mette in evidenza che gli extra costi necessari per innalzare l'efficienza energetica hanno un andamento non lineare, giacché all'aumentare del rendimento raggiunto aumentano i costi marginali degli interventi supplementari.

Il complesso di interventi che necessitano di investimenti aggiuntivi limitati, inferiori all'1% del costo di costruzione, quali l'installazione di caldaie a condensazione, l'allacciamento a reti di teleriscaldamento, l'incremento anche modesto dello spessore degli isolanti nelle pareti, garantiscono una diminuzione limitata del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale, ma comunque in grado di rispettare i valori limite previsti a partire dal 2008 a livello nazionale. Per contro, il valore degli extra costi necessari per oltrepassare il limite di 29 kWh/m<sup>2</sup> per l'EPH (classe A delle certificazioni energetica regionale) è dell'ordine del 2% - 8% del costo di costruzione, percentuale destinata a diminuire a causa di un "processo di apprendimento" nella pratica progettuale e realizzativa delle opere. L'incentivo deve tenere in considerazione la struttura dei costi brevemente accennata e nel contempo essere ancorato al sistema di certificazione energetica definita a livello statale e regionale. L'incentivo, infatti, deve configurarsi come uno strumento di accompagnamento alla piena operatività della certificazione, la quale dovrebbe rappresentare lo strumento principale di indirizzamento del mercato verso costruzioni a basso consumo.

Per quanto detto si propone di adottare una curva lineare a tratti per modulare l'entità della riduzione rispetto ai valori di efficienza raggiunti (Figura 1), in grado di approssimare l'andamento più che lineare degli extra costi necessari per l'innalzamento dell'efficienza e, in linea con il principio di suddivisione in classi utilizzato nella certificazione energetica regionale, di definire più scaglioni con livelli di incentivazione progressivi.

La curva proposta ha anche il pregio di evitare discontinuità nella quantificazione dell'incentivo, che si presenta invece in un sistema basato sulle classi di efficienza, nel quale, in assenza di una modulazione interna alla classe, risulta più conveniente indirizzare le costruzioni verso l'esterno meno efficiente.

Considerato quanto sopra e la previsione della citata Delibera Regionale n. VIII/003951 del 27 dicembre 2006, che indica: *"L'entità dell'incentivo (..) deve essere commisurata al grado di miglioramento rispetto ai limiti obbligatori"*, è opportuno fissare una soglia d'ingresso all'incentivo che tenga conto dei seguenti fattori:

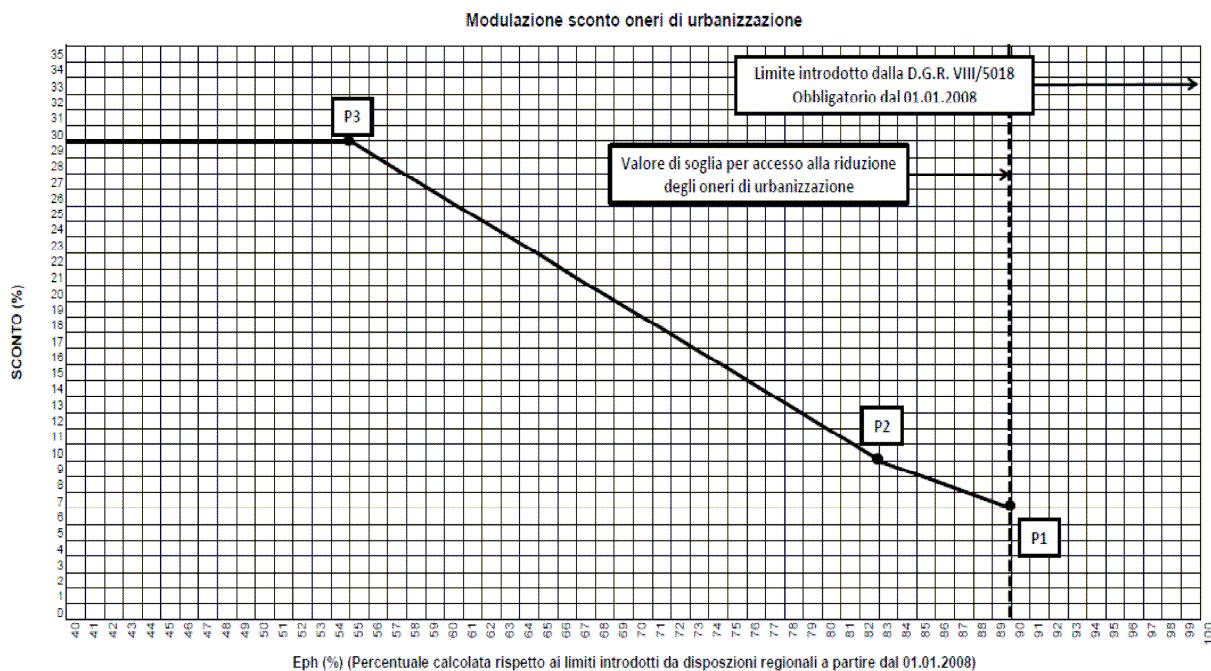
1. Differenza significativa tra il valore di EPH obbligatorio e quello che determina l'incentivazione di minore entità (soglia d'ingresso all'incentivazione);
2. Progressione dell'incentivazione a partire da un valore di riduzione degli oneri significativo. In caso contrario non sussisterebbe alcun interesse a superare i minimi di legge.

Di conseguenza è stato introdotto un valore minimo di soglia per l'accesso all'incentivo:

Applicazione	Indice di prestazione energetica minimo (Eph)
per gli interventi edilizi oggetto di Permesso di costruire rilasciato successivamente al 31 dicembre 2012;  per gli interventi edilizi oggetto di D.I.A. per i quali alla data di esecutività del presente provvedimento di aggiornamento oneri non sia scaduto il termine dei 30 giorni previsto dall'art. 42, comma 1, della legge regionale n. 12/2005	<b>90% dei valori limite previsti all'01/01/2008</b> risultanti dall'applicazione: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Allegato A Tabella A.1 delle disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia approvate con DGR VIII/5018 del 26/06/07 per edifici residenziali della classe E.1 del D.P.R. n. 412/1993 (esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme);</li><li>2. Allegato A Tabella A.2 delle disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia approvate con DGR VIII/5018 del 26/06/07 per tutti gli altri edifici.</li></ol>



La curva di incentivazione da applicare è di seguito riportata:



**Figura 1:** modulazione sconto oneri sulla base dell'EPH

In figura 1 il livello di efficienza energetica dell'edificio (in ascissa) è espresso in valore percentuale dell'indice di fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'edificio rispetto al limite di legge introdotto dalla DGR VIII/5018 a partire dal 1 gennaio 2008 (cfr allegato A, tabelle A 1 e A 2).

La curva di modulazione della riduzione si applica a tutti gli edifici così come definiti nel DPR n. 412/93 art 3, ad esclusione dei casi previsti all'articolo 3 punto 3.2 della DGR n VIII/5018.

Il Punto **P3**, valore massimo di riduzione degli oneri di urbanizzazione (-30%), è stato scelto in coerenza con quanto previsto dalla Deliberazione Regionale n. VIII/003951 del 27 dicembre 2006 per le nuove costruzioni. I punti P1 e P2 garantiscono un livello di incentivazione intermedio, al fine di riflettere la struttura dei costi. I punti **P1**, **P2** e **P3** saranno oggetto di revisione periodica da parte del Comune di Ozzero alla luce del reale andamento del mercato delle costruzioni, determinabile attraverso un'opportuna attività di monitoraggio dei progetti presentati. Al fine di una corretta gestione del processo, è auspicabile che l'attività di monitoraggio sia associata al sistema di controlli, previsti nell'ambito della certificazione energetica.

**La sussistenza dei valori di EPH raggiunto dovrà essere verificata, oltre che in fase progettuale, nell'ambito della certificazione energetica quale condizione per il pieno riconoscimento delle agevolazioni e, conseguentemente, per lo svincolo delle garanzie relative al pagamento degli oneri d'urbanizzazione così come di seguito meglio dettagliato.**

## **REGOLAMENTAZIONE DEL PAGAMENTO RATEALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, IN ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA NEL TERRITORIO COMUNALE E REGOLAMENTAZIONE DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA IN RELAZIONE ALLA RIDUZIONE DELL'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 24 novembre 2010, ha determinato le modalità per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti ai sensi della L. 10/77. Si ritiene opportuno aggiornare le deliberazioni sopra citate, adeguandole alle nuove disposizioni normative sopravvenute, aggiornando le tipologie dei procedimenti edilizi, nonché le modalità di rateizzazione del contributo di costruzione, anche in relazione alle esigenze di entrata ai fini di bilancio e del rispetto dei vincoli attualmente vigenti in materia di patto di stabilità. Pertanto preso atto della necessità di specificare e di definire dei criteri operativi, univoci per la determinazione dei contributi di costruzione e ravvisata la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla definizione di una procedura amministrativa che stabilisca precise disposizioni in ordine alle modalità di pagamento dei suddetti contributi dovuti per legge, con la presente vengono stabilite le seguenti modalità da applicarsi nei casi in cui venga richiesto il pagamento rateizzato degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e costo di costruzione, da corrispondersi per gli interventi di trasformazione edilizia nel territorio comunale soggetti al rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A. e/o S.C.I.A.

1. La rateizzazione del contributo di costruzione sarà ammessa a partire da un importo minimo di €. 10.000,00 (diecimila) per le persone giuridiche e da un importo minimo di €. 5.000,00 (cinquemila) per le persone fisiche.
2. In caso di trasferimento dell'immobile oggetto di permesso di costruire e/o di D.I.A. e/o di S.C.I.A., da persona fisica a persona giuridica, e in caso che la rateizzazione del contributo di costruzione sia stata concessa per un importo inferiore ad €. 10.000,00 (diecimila), il nuovo avente titolo (che è persona giuridica) dovrà provvedere al saldo del debito residuo maggiorato degli interessi legali, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta scritta inviata dall'Amministrazione Comunale.
3. Sarà possibile pagare il contributo di costruzione in 3 (tre) rate, così come segue:
  - a) 1° rata pari al **50%** dell'intero ammontare dei contributi di costruzione dovuti, da versare entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire ovvero entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di chiusura del procedimento della D.I.A., ovvero alla data di presentazione della S.C.I.A. Entro lo stesso termine dovrà essere trasmessa idonea garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa di primaria compagnia, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi sulle successive rate così come sotto indicate al punto 5;
  - b) 2° rata pari al **25%** dell'intero ammontare dei contributi di costruzione dovuti, maggiorata degli interessi legali, da versare entro 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire ovvero entro 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento dell'avviso di chiusura del procedimento della D.I.A., ovvero dalla data di presentazione della S.C.I.A.;
  - c) 3° rata pari al **25%** dell'intero ammontare dei contributi di costruzione dovuti, maggiorata degli interessi legali, da versare entro 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire ovvero entro 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento dell'avviso di chiusura del procedimento della D.I.A., ovvero dalla data di presentazione della S.C.I.A.
4. L'avente titolo il permesso di costruire in sanatoria avrà la facoltà di richiedere il pagamento dilazionato dei contributi di costruzione, solo in presenza di ulteriori oneri dovuti su interventi di nuova realizzazione; diversamente nei soli casi di sanatoria edilizia per interventi già ultimati non sarà ammesso il ricorso alla rateizzazione a meno che l'importo complessivo del contributo di costruzione dovuto superi la somma pari ad €. 10.000,00=.
5. La garanzia fidejussoria resa a copertura del debito residuo da inoltrare contestualmente al pagamento della 1° rata, dovrà necessariamente prevedere, oltre alle clausole generali, tutte le seguenti condizioni:
  - rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
  - operatività entro 30 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e senza facoltà di opporre eccezione alcuna;

- clausola di validità con automatico rinnovo fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - garanzia per sé ed eventuali successori aventi causa;
  - copertura, in aggiunta agli importi delle rate da pagare, della sanzione per ritardato pagamento delle rate, nella misura prevista dall'art. 42 comma 2 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., pari al 40% dell'importo rateizzato;
6. In mancanza della consegna nel termine di cui al punto 3 lettera a) della garanzia fidejussoria per il debito residuo, la rateizzazione non potrà più essere accolta e il richiedente il permesso di costruire e/o D.I.A. e/o S.C.I.A. dovrà provvedere al saldo del debito residuo al quale verrà applicata la sanzione per ritardato pagamento, prevista dalla legislazione vigente.
  7. Lo svincolo della fideiussione a garanzia del pagamento delle somme dovute per effetto della rateizzazione sarà effettuato su richiesta scritta dell'interessato, previa verifica da parte dell'Amministrazione, dell'avvenuto versamento dell'importo dovuto.
  8. Qualora l'ultimazione dei lavori avvenga prima delle scadenze previste dalle rate, il contraente dovrà provvedere al saldo dell'intero importo in essere maggiorato degli interessi legali maturati sino alla presentazione della comunicazione di fine lavori.
  9. Qualora, il contributo di costruzione, versato dal privato in forma di auto liquidazione (S.C.I.A. e/o D.I.A.), non sia stato correttamente versato, si dovrà provvedere al congruaglio dovuto entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta scritta inviata dall'Amministrazione Comunale.
  10. La rateizzazione è a totale cura ed onere dell'interessato; il Comune non ha alcun obbligo di emanare avvisi di scadenza delle singole rate.

Le disposizioni sopra citate dalla n. 1 alla n. 10 annullano e sostituiscono quelle contenute nelle delibere consiliari n. 43 del 24 novembre 2010, nonché quelle eventualmente stabilite in atti precedenti e/o successivi riguardanti il pagamento rateale del contributo di costruzione. Per tutto quanto non indicato nella presente relazione si fa riferimento alle norme in materia, fermo restando quanto stabilito con legge per i permessi di costruire in sanatoria cosiddetti "condoni edilizi". Le nuove disposizioni verranno applicate ai provvedimenti abilitativi presentati a partire dall'esecutività della relativa deliberazione di approvazione di Consiglio Comunale.

#### REGOLAMENTAZIONE DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLA RIDUZIONE DELL'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

1. L'avente titolo che ha diritto di fruire delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) in relazione alla riduzione dell'indice di prestazione energetica, dovrà prestare contestualmente al pagamento del contributo di costruzione (ovvero entro 30 giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire, ovvero entro 30 giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di chiusura del procedimento della D.I.A., ovvero alla data di presentazione della S.C.I.A.), idonea garanzia fidejussoria di importo pari a quello della riduzione prevista, incrementando l'importo del 10%;
2. La garanzia fidejussoria resa a copertura della riduzione degli oneri di urbanizzazione, dovrà necessariamente prevedere, oltre alle clausole generali, tutte le seguenti condizioni:
  - rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
  - operatività entro 30 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e senza facoltà di opporre eccezione alcuna;
  - clausola di validità con automatico rinnovo fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - garanzia per sé ed eventuali successivi aventi causa.
3. In mancanza della consegna nel termine di cui al punto 1 della garanzia fidejussoria per la copertura della riduzione degli oneri di urbanizzazione, il richiedente il permesso di costruire e/o la D.I.A. e/o la S.C.I.A. dovrà provvedere al saldo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al quale verrà applicata la sanzione per ritardato pagamento, prevista dalla legislazione vigente.
4. Lo svincolo della fideiussione resa a copertura della riduzione degli oneri di urbanizzazione sarà effettuato su richiesta scritta dell'interessato, previa verifica dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio presentata che comprovi il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti.

Le nuove disposizioni verranno applicate ai provvedimenti abilitativi presentati a partire dall'esecutività della relativa deliberazione di approvazione di Consiglio Comunale. La riduzione degli oneri deve intendersi per l'avente titolo come facoltà e non come obbligo.