



Atti del Comune

SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
DIREZIONE

Protocollo 187655/2008

Milano, 28/02/2008

Oggetto: CIRCOLARE N. 1/08 (progr. 40)- Deliberazione del Consiglio Comunale 21.12.2007 n. 73/07 "DETERMINAZIONE IN AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DOVUTI PER I TITOLI ABILITATIVI DI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (combinato disposto dell'art. 25, comma ottavo, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e artt. 1 – 3 della legge regionale n 5 dicembre 1977 n. 60). APPROVAZIONE DELLE RIDUZIONI DEGLI ONERI D'URBANIZZAZIONE PER GLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO (art. 44 comma diciottesimo della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12) "
INDICAZIONI OPERATIVE

Come è noto, il Consiglio Comunale ha approvato, con la Deliberazione in oggetto, i nuovi importi degli oneri d'urbanizzazione dovuti per gli interventi edilizi.

Nell'ambito di tale Deliberazione sono stati altresì approvate, in applicazione dell'art. 44.18 della L.R. 12/2005, delle riduzioni degli stessi oneri per gli interventi che comportano risparmi energetici; l'entità, le modalità di calcolo e gli ambiti di applicazione di tali riduzioni sono riportate negli allegati 5 e 5.1 della Deliberazione stessa; le motivazioni e i criteri di attribuzione degli sconti sono invece illustrati nell'allegato 4 "Calcolo e modulazione degli incentivi finalizzati al risparmio energetico".

Le riduzioni degli oneri sono di due tipi: la principale è proporzionale al miglioramento del risparmio energetico per climatizzazione invernale rispetto ai limiti minimi obbligatori previsto dall'intervento edilizio per il quale sono dovuti gli oneri d'urbanizzazione; la seconda, aggiuntiva alla prima, è riconosciuta per gli interventi che prevedono anche miglioramenti nell'utilizzo dell'energia attraverso: l'utilizzo d'impianti solari termici (c.d. pannelli solari) per la produzione dell'acqua calda sanitaria, l'adozione di pompe di calore reversibili geotermiche o ad acqua di falda e la produzione d'energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici.

Come per la riduzione principale la dettagliata indicazione di modalità e di motivazioni è riportata negli allegati della Delibera citati, pertanto, in questa sede non s'intende ripetere tali indicazioni, ma sottolinearne gli aspetti applicativi più salienti ed inquadrarle nel contesto normativo vigente.

APPLICAZIONE DELLA DELIBERA – ALLEGATI 5 E 5.1

- 1°. Le riduzioni sono riconosciute agli interventi che prevedono un miglioramento rispetto ai parametri obbligatori dettati dalla normativa vigente in tema di prestazione energetica degli edifici. In quest'ambito il riferimento principale è la deliberazione della Giunta Regionale n° VIII/5018 del 26 giugno 2007 "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.L.G.S. 192/2005 e degli artt. 9 e 25 L.R. 24/2006" che prevede limiti di fabbisogno annuo d'energia primaria per la climatizzazione invernale



Atti del Comune

denominato EP_H espresso in Kwh/mq annuo per le destinazioni residenziali e in Kwh/mc annuo per le altre destinazioni, la riduzione sugli oneri è riconosciuta per gli interventi che prevedono un EP_H inferiore a tali limiti ed è linearmente proporzionale alla diminuzione di tale valore.

- 2°. Le riduzioni aggiuntive per l'utilizzo dell'energia solare per la produzione d'acqua calda sanitaria sono riconosciute agli interventi che prevedono un miglioramento del 10% rispetto ai parametri obbligatori dettati dalla DGR VIII/5018 del 26 giugno 2007, mentre quelli per gli impianti fotovoltaici sono riconosciuti per interventi significativamente superiori ai limiti imposti dall'art. 1, comma 350, della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (finanziaria) e sono dimensionati in modo da coprire l'extracosto relativo al superamento dei limiti obbligatori. Poiché il fabbisogno d'acqua calda sanitaria non è particolarmente rilevante per le attività produttive, commerciali e direzionali, la riduzione non è riconosciuta per queste destinazioni, per le quali è invece riconosciuta quella per gli impianti fotovoltaici.
- 3°. Condizione per il riconoscimento delle riduzioni aggiuntive è quella che l'intervento fruisca anche della riduzione principale in base all' EP_H .
- 4°. Le riduzioni si applicano, ovviamente, agli interventi soggetti al pagamento di oneri il cui debito si sia costituito a partire dalla data di esecutività della Deliberazione stessa, è per questo che l'allegato 4 prevede l'applicazione delle riduzioni *“per gli interventi edilizi oggetto di Permesso di costruire rilasciato successivamente data di esecutività del presente provvedimento di aggiornamento oneri; 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”* in quanto in caso di DIA il debito si costituisce alla data di efficacia della stessa. Come è noto la data di esecutività della Delibera è l'8 gennaio 2008, tale data si sovrappone sostanzialmente a quella di entrata in vigore dell'obbligo del rispetto dei limiti di fabbisogno energetico di cui alla DGR n° VIII/5018/2007. Non è quindi possibile applicare riduzioni di oneri per interventi il cui debito si sia costituito prima dell'8/1/2008, è il caso di varianti a interventi in corso per i quali gli oneri siano stati determinati precedentemente a tale data e che non comportino l'aggiornamento del contributo di costruzione relativo agli oneri (varianti che non rientrino tra i casi indicati dall'art. 70 RE)
- 5°. Per l'accesso alle riduzioni, la Delibera pone delle condizioni:
 - Primo. Il superamento della soglia di riduzione del 3% dell' EP_H minimo obbligatorio,
 - Secondo. **L'adozione di sistemi di riscaldamento centralizzato negli edifici con più di 5 unità abitative** (soglia prevista dal Codice Civile per l'obbligo di nomina di un amministratore), pertanto la riduzione è riconosciuta, in caso di impianti autonomi solo se il fabbricato è composto da 4 o meno U.I.,
 - Terzo. **adozione di sistemi di contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare,**
 - Quarto. **adozione di sistemi di registrazione dei consumi con obbligo di disponibilità all'accesso in lettura remota da parte**



Atti del Comune

dell'Amministrazione comunale, ai fini del sistema di controllo e di monitoraggio, il requisito si somma ai precedenti e vale quindi anche per il caso di ammissibilità d'impianto autonomo (4 o meno U.I.). Il principio tecnico della prescrizione è la considerazione che i sistemi di contabilizzazione sono ordinariamente basati su strumentazione di controllo digitale da remoto, è quindi relativamente semplice introdurre forme di trasmissione dei dati. Allo stato attuale non sono ancora state definite le specifiche per l'acquisizione dei dati (fornitura di un indirizzo IP, trasmissione di scarico dati, accesso a DB di replica, ...) pertanto, in attesa della loro emanazione, la condizione può essere soddisfatta attraverso una specifica impegnativa irrevocabile per se e per i propri aventi causa. La finalità della prescrizione è triplice:

- I. Verificare il rispetto dell'obbligo della contabilizzazione,
 - II. Istituire un catasto dei consumi per orientare la politica ambientale e verificarne l'efficacia,
 - III. Orientare la prevista attività di controllo sulla veridicità delle certificazioni energetiche che potrà basarsi su elaborazioni dei dati che individuino i fabbricati che si discostano significativamente dai parametri di consumo attesi.
- Quinto. Esclusivamente per gli interventi di recupero sottotetti e **in sostituzione delle condizioni previste da secondo, terzo e quarto punto, l'obbligo di realizzazione di copertura ventilata** (che comporta l'ovvia condizione di una copertura inclinata).

6°. L'allegato 5.1 riporta in termini grafici la modulazione delle riduzioni degli oneri espressa in termini di rapporto proporzionale tra **percentuale di sconto** (asse delle ordinate) e il miglioramento dell'indicatore di fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale denominato espresso in termini di **rapporto percentuale tra EP_H minimo obbligatorio ed EP_H di progetto** (EP_H minimo/ EP_H di progetto*100 – asse delle ascisse). Il rapporto si presenta come una curva lineare a tratti (le motivazioni di tale scelta sono illustrate nell'allegato 4 alla delibera) definita da 3 intersezioni:

- Primo. Soglia d'ingresso- $EP_H=97\%$ del minimo obbligatorio=sconto 5%;
- Secondo. $EP_H=83\%$ del minimo obbligatorio=sconto 10%;
- Terzo. $EP_H=55\%$ del minimo obbligatorio=sconto 30%;

il rapporto tra riduzione dell' EP_H e sconto all'interno di ciascun tratto della curva lineare risulta dall'interpolazione tra le intersezioni che lo definiscono.

7°. La deliberazione della Giunta Regionale n° VIII/5018 del 26 giugno 2007 individua l' EP_H minimo obbligatorio all'Allegato A Tabelle A.1 per edifici residenziali (esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) e A.2 per tutti gli altri edifici. L' EP_H minimo è variabile in funzione della zona climatica (per Milano la zona E), dei Gradi Giorno di riferimento (per Milano 2404) e per il rapporto di forma dell'edificio Superficie/Volume (superficie dell'involucro che delimita la parte riscaldata, volume lordo riscaldato) che può variare tra $\leq 0,2$ e $\geq 0,9$, pertanto il limite obbligatorio dipende dal progetto dell'edificio.



Atti del Comune

8°. Per facilitare la valutazione dell'entità della riduzione degli oneri competente gli interventi, in particolare per quelli realizzati tramite DIA che prevede l'autodeterminazione del contributo di costruzione il Settore ha predisposto il foglio di calcolo allegato al formato digitale di questa circolare [RIDUZIONloneriENERGIA.xls](#). Il foglio di calcolo consente di determinare:

- Primo. in base al rapporto di forma dell'edificio, l' EP_H minimo obbligatorio;
- Secondo. in base EP_H di progetto e con il rispetto delle condizioni previste al precedente punto 5°, sia la percentuale di riduzione che quella di sconto che compete all'intervento;
- Terzo. in base alle S.L.P. suddivise per destinazione, sia gli oneri che la riduzione spettanti;
- Quarto. in base alle S.L.P. suddivise per destinazione e con il rispetto delle condizioni previste ai precedenti punti 2° e 3°, le ulteriori riduzioni aggiuntive.

Si precisa che tale strumento ha carattere orientativo e sperimentale e non fornisce quindi alcuna certificazione dell'esatto ammontare degli oneri dovuti.

ULTERIORI INCENTIVAZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA REGIONALE

La Regione Lombardia, con la LR 33/2007, ha recentemente adottato delle ulteriori misure per il perseguimento dell'efficienza energetica nel settore delle costruzioni. L'art 12 della legge introduce un nuovo comma, 1-tris, all'art. 2 della Legge regionale 20/4/1995 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 termo acustica o di inerzia termica*", il comma prevede che, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione soggetti al rispetto dei limiti di fabbisogno d'energia primaria previsti dalla Regione, lo spessore delle murature esterne di tamponamento non deve essere computato nel calcolo della S.L.P. se l'intervento stesso comporta riduzioni del fabbisogno superiori al 10% del limite previsto. Come prima valutazione della nuova norma si osserva:

- 1°. L'art. 1 della legge prevede al 1° comma: "La presente legge detta disposizioni per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici" e al 3° comma "Tali disposizioni prevalgono sui regolamenti e sulle altre norme comunali"; risulta quindi evidente che la norma è immediatamente operativa e non richiede alcun ulteriore adempimento da parte del Comune di Milano;
- 2°. Le previsioni comma 1-tris si aggiungono a quelle del testo originario del comma 1, che già prescriveva dovessero essere conteggiati nel computo delle S.L.P. i tamponamenti esterni per una profondità massima di 30 cm, tale



Atti del Comune

prescrizione rimane in vigore in particolare per gli interventi diversi dalla ristrutturazione e dalla nuova costruzione, oltre che per gli interventi che prevedono riduzioni del fabbisogno d'energia primaria inferiori al 10%;

- 3°. Poiché il comma 1-tris fa riferimento esplicitamente alle “*disposizioni regionali in materia di risparmio energetico*” che prevedono “*limiti di fabbisogno di energia primaria*” la norma si applica solamente ad interventi in applicazione della DGR n° VIII/5018/2007 che, per questi aspetti, è entrata in vigore il 1 gennaio, inoltre l'articolo fa riferimento a ristrutturazioni e nuove costruzioni “*soggette al rispetto*” di disposizioni e limiti. Oltre all'evidenza del fatto che non possono usufruire della nuova modalità di calcolo della S.L.P. progetti che, presentati prima del 1 gennaio 2008, avevano l'obbligo di conformarsi al Dlgs 192/2005 (ora disapplicati dalla DGR), sembra anche che la norma si applichi solo a quegli interventi che sono **obbligati** al rispetto della normativa regionale quindi i progetti di nuovi interventi presentati dopo tale data. Quest'ultima interpretazione contrasta, però, con il carattere incentivante della normativa perché escluderebbe la possibilità di adeguamento volontario ai nuovi limiti degli interventi in corso non obbligati al loro rispetto, attraverso la presentazione di opportune varianti ai progetti originari.
- 4°. Diversa interpretazione potrebbe essere quella che considerasse la definizione “*soggette al rispetto*” in termini d'assoggettamento volontario in forza del quale, anche un intervento non obbligato al rispetto dei limiti della DGR, potrebbe applicare il nuovo criterio di calcolo della S.L.P. nel caso in cui procedesse ad interventi sostanziali, finalizzati al conseguimento delle riduzioni di fabbisogno previste. In base al medesimo principio di volontarietà un intervento che soddisfacesse le medesime condizioni di riduzione potrebbe, specularmente, optare per il metodo di calcolo previsto dal 1° comma invece che quello 1-ter della LR 26/1995. **Si ritiene opportuno richiedere alla Regione parere in merito al quale sia l'interpretazione più corretta.**
- 5°. Pur essendo rubricato quale incentivo, il titolo dell'art. 12 LR 33 è “Misure finanziarie per il perseguimento dell'efficienza energetica”, la modifica della LR 26/1995 interviene nell'abito della generale normativa tecnica edilizia introducendo una metodologia di calcolo della S.L.P.. Trattandosi di un metodo di calcolo esso deve essere applicato univocamente nell'ambito di un progetto, **nel caso, quindi, di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del rispetto della S.L.P. preesistente (art. 66.3.3 RE) che si trovino nelle condizioni indicate dal comma 1-tris, lo spessore dei tamponamenti perimetrali non deve essere considerato né nel calcolo della S.L.P. esistente in demolizione né in quella in ricostruzione.**

INDICAZIONI OPERATIVE

- 1°. Poiché la condizione essenziale per accedere alle riduzioni degli oneri previste dalla Delibera è il superamento del limite indicato al precedente punto 5° primo sotto il titolo “Applicazione della Delibera”, tale condizione deve essere adeguatamente documentata; pertanto qualora si intenda accedere all'incentivo



Atti del Comune

dovrà essere allegata alla DIA o presentata preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, copia della Relazione Tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/1991 nella forma prevista dall'Allegato B alla deliberazione della Giunta Regionale n° VIII/5018 del 26 giugno 2007 **munita degli estremi dell'avvenuta protocollazione**. In tale Relazione al punto 6. "*principali risultati dei calcoli*" alla lettera c) "*indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale*" devono essere indicati il valori dell' EP_H di progetto e, per il confronto, il suo valore limite riportato nell'allegato A della DGR (vedi precedente punto 7° sotto il titolo "Applicazione della Delibera"). **Il rapporto tra i due valori determina la percentuale di riduzione degli oneri che compete**. Qualora si volesse utilizzare, per verifica, il foglio di calcolo illustrato al successivo punto 8°, il dato del rapporto S/V necessario per il calcolo è rinvenibile al punto 4. della Relazione "*dati tecnici e costruttivi dell'edificio(o del complesso di edifici) e delle relative strutture*".

2°. Dalla Relazione Tecnica risultano anche delle altre condizioni obbligatorie d'accesso alle riduzioni:

- a) Punto 5. "*dati relativi agli impianti*" sezione d) "*dispositivi per la contabilizzazione del calore nelle singole unità immobiliari*" obbligo di impianto centralizzato e contabilizzazione consumi per singola UI;
- b) punto 6. "*principali risultati dei calcoli*" alla lettera f) "*impianto solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria – percentuale di copertura del fabbisogno annuo*" obbligo di superamento del 60% del fabbisogno (ovvero 30% per centro storico)

3°. L'allegato 5 della Delibera al punto C. "**GARANZIE.**" prevede l'obbligo di "*prestare idonea garanzia di importo pari a quello della riduzione prevista, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante l'esecuzione delle opere*" pertanto chi intendesse fruire delle riduzioni nell'ambito di un procedimento di DIA dovrà:

Primo. Predisporre la Relazione Tecnica dalla quale risulta la riduzione dell' EP_H e le impegnative, vincolanti anche aventi causa, al rispetto delle condizioni d'accesso alle riduzioni illustrate al punto 5° sotto il titolo "Applicazione della Delibera",

Secondo. Calcolare il valore delle riduzioni spettanti (se lo ritiene anche avvalendosi del foglio di calcolo allegato),

Terzo. munirsi della garanzia pari all'importo delle riduzioni maggiorate degli interessi di 3 anni + 30 giorni dalla data di presumibile presentazione della DIA,

Quarto. presentare la DIA allegando copia della Relazione Tecnica munita degli estremi dell'avvenuta protocollazione oltre alle impegnative al rispetto delle condizioni d'accesso e alla garanzia di cui al precedente punto. In sede di presentazione il richiedente opererà tra pagamento in unica soluzione o rateizzazione degli oneri al netto dalla riduzione fornendo le relative garanzie secondo le modalità già in uso,



Atti del Comune

Quinto. Presentare, a conclusione dell'intervento, la Certificazione energetica dalla quale dovrà risultare la conferma degli obiettivi di progetto della relazione Tecnica. Tale certificazione è inoltre documentazione essenziale da allegare alla richiesta di agibilità quindi dopo la presentazione di tale richiesta che attesta la conclusione dell'intervento si procederà allo svincolo della garanzia.

4°. Si è già accennato alla problematica relativa alle varianti. Come è noto le modifiche ai progetti presentate ad intervento in corso, da non confondersi con le Variazioni essenziali di cui all'art. 54 della LR 12/2005, sono sottoposte a titolo edilizio oneroso nel caso in cui modifichino sostanzialmente i parametri edilizi del progetto originario. L'art. 70 del Regolamento edilizio indica tali parametri in uno o più dei seguenti mutamenti:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso (avente incidenza sugli oneri già versati);
- b) aumento della superficie coperta;
- c) aumento dell'altezza dell'edificio;
- d) aumento del numero dei piani;
- e) aumento della volumetria.

5°. In questi casi (salvo diverso orientamento derivante da verifiche in corso sulla corrente giurisprudenza), è dovuto il versamento del contributo di costruzione **relativo alla parte d'intervento che modifica i parametri edilizi del progetto originario**. Il contributo è dovuto nella misura vigente all'epoca di formazione del titolo edilizio, quindi con gli oneri aggiornati; qualora si intendesse fruire delle riduzioni l'originaria Relazione Tecnica ex art 28 L. 10/1991 dovrà essere aggiornata per l'intero edificio oggetto della variante e dovranno essere rispettate tutte le condizioni prima elencate.

6°. Il medesimo principio potrà essere applicato, dopo che la Regione abbia risposto in senso favorevole all'interpretazione esposta al punto 4° sotto il titolo "Ulteriori incentivazioni", anche al caso di varianti che prevedano, in seguito significative modifiche edilizie volte al conseguimento delle riduzioni di fabbisogno energetico, il ricalco della S.L.P. del fabbricato interessato secondo le modalità indicate dall'art. 2 comma 1-tris LR 26/1995. In questo caso dovranno essere osservate le seguenti attenzioni:

- a) Il ricalco della S.L.P. potrà riguardare **solo i fabbricati o le porzioni di fabbricato oggetto degli interventi di riduzione del fabbisogno**;
- b) Poiché in seguito al ricalco, anche senza incremento della S.L.P. già prevista dal progetto originario, si dovrebbe determinare un incremento della superficie utile dell'intervento, la sua collocazione potrebbe determinare la modifica dei parametri previsti dall'art 70 RE. In questo caso la S.L.P. che eccede i parametri sarà soggetta all'integrazione del pagamento del contributo di costruzione in base ai nuovi oneri;
- c) Come indicato al punto che precede, la riduzione del fabbisogno energetico dovrà riguardare l'intera S.L.P. oggetto di ricalco ma le connesse riduzioni degli oneri riguarderanno solo la quota parte soggetta al pagamento dei nuovi oneri;



Atti del Comune

- d) Visto quanto considerato al punto 5° sotto il titolo “Ulteriori incentivazioni” in merito all’unicità del metodo di calcolo della S.L.P., nel caso d’interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, il ricalco della S.L.P. secondo le modalità indicate dall’art. 2 comma 1-tris LR 26/1995 dovrà riguardare esclusivamente lo stato di fatto di partenza e lo stato finale, cioè il nuovo progetto in variante e gli originari fabbricati oggetto di demolizione; non è ammissibile un confronto tra il progetto originario e la variante.

A:

TUTTI GLI UFFICI

Il Direttore del Settore

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti