
COMUNE DI CASALETTO CEREDANO
PROVINCIA DI CREMONA



**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIDUZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(Art. 17, comma 1[^], lettera “h”, D.L. N.133/2014)
E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
(Art. 44, comma 18[^], L.R. N.12/2005)**

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale
n.60 del 26.11.2014**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIDUZIONE DEL
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(Art. 17, comma 1[^], lettera “h”, D.L. N.133/2014)
E DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
(Art. 44, comma 18[^], L.R. N.12/2005)**

INDICE

CAPO I – GENERALITA’

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento
Articolo 2 – Fondamenti legislativi

**CAPO II – RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI
AD INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE,
RECUPERO E RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE**

Articolo 3 – Finalità
Articolo 4 – Riduzioni previste
Articolo 5 – Determinazione delle riduzioni

**CAPO III – RIDUZIONI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI
AD INTERVENTI DI EDILIZIA BIOCLIMATICA O FINALIZZATI AL
RISPARMIO ENERGETICO**

Articolo 6 – Finalità
Articolo 7 – Riduzioni previste
Articolo 8 – Riduzioni relative ad interventi di nuova costruzione
Articolo 9 – Riduzioni relative ad interventi di riqualificazione energetica
Articolo 10 – Controlli
Articolo 11 – Procedura di accesso alle riduzioni
Articolo 12 – Varianti in corso d’opera
Articolo 13 – Procedure di controllo
Articolo 14 – Incremento e decadenza dei benefici

CAPO I GENERALITA'

Articolo 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento, allo scopo di favorire ed incentivare l'attività edilizia nel territorio del Comune di Casaleto Ceredano, istituisce e disciplina riduzioni del contributo di costruzione o dei soli oneri di urbanizzazione.

Articolo 2 – Fondamenti legislativi

Il presente Regolamento si basa sui seguenti disposti normativi:

- **L'Articolo 17, comma 1^a lettera h) del D.L. 12.09.2014, n.133** “Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive” che così recita: *“Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione”*;
- **L'Articolo 44, comma 18^a della L.R. 11.03.2005, n.12 “Legge per il governo del territorio”** che così recita: *“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”*;

In base alle riportate disposizioni normative, il Comune di Casaleto Ceredano, ha definito una serie di riduzioni di carattere esclusivamente economico, che sono specificate nei successivi capi.

CAPO II

RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVI AD INTERVENTI DI DENSIFICAZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE, RECUPERO E RIUSO DI IMMOBILI DISMESSI O IN VIA DI DIMISSIONE

Articolo 3 – Finalità

Il Comune di Casaletto Ceredano, nel rispetto del vigente P.G.T. comunale ed, in armonia con il disposto normativo dato dall'**Articolo 17, comma 1^a lettera h) del D.L. 12.09.2014, n.133**, intende incentivare gli interventi di densificazione edilizia intesi come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunale.

Dall'esame della situazione edilizia generale del territorio comunale, come analizzata ed evidenziata in sede di formazione del P.G.T. vigente, è stato possibile riscontrare che il patrimonio edilizio potenzialmente interessati dagli interventi indicati ricade, sostanzialmente, negli ambiti urbanistici consolidati a densità edilizia medio alta, laddove si è in presenza di esempi diffusi di immobili fatiscenti, dismessi o in via di imminente dismissione, inutilizzati o addirittura abbandonati.

L'obiettivo prioritario è, pertanto, quello di favorire la densificazione—edilizia, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente inteso come ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione.

L'applicazione del presente Capo:

3.1. riguarderà tutti gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunali, ricadenti nei seguenti ambiti urbanistici del P.G.T. vigente:

- Ambito Storico;
- Ambiti Residenziali consolidati a carattere intensivo ed estensivo;
- Ambito Produttivo artigianale industriale;

come definiti negli elaborati Tavole M1, M2 ed Allegato C del Piano delle Regole del P.G.T. vigente;

3.2. riguarderà, indistintamente:

- interventi edilizi diretti, ovvero quelli assentibili mediante rilascio di Permesso di costruire o presentazione di Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) e Segnalazione certificata di inizio attività edilizia (S.C.I.A.);
- interventi edilizi in diretta esecuzione di Piani attuativi (Piani di Recupero);

a prescindere dalle destinazioni d'uso specifiche di progetto, intendendosi, pertanto, ammesse tutte le destinazioni conformi al P.G.T. vigente.

Articolo 4 – Riduzioni previste

I benefici economici di cui al presente Capo, consistono nella riduzione del Contributo di Costruzione dovuto dall'operatore al Comune ai fini del rilascio del Permesso di costruire e/o della Denuncia di inizio attività edilizia sostitutiva del permesso.

Ai sensi dell'Art.3, comma 1^a della Legge 10/1977 abrogato dall'Art.136 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni: *“il rilascio del Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione”*.

Ai sensi dell'Articolo 43, comma 1^a della L.R. 11.03.2005, n.12 e successive modificazioni, intendendosi: *“I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi”*.

In particolare si evince che i contributi afferenti:

- gli Oneri di urbanizzazione Primaria;
- gli Oneri di urbanizzazione Secondaria o per Smaltimento Rifiuti (per quanto riguarda gli interventi in ambito produttivo artigianale industriale);
- il Costo di Costruzione determinato in base alla classe dell'edificio;

che, nell'insieme, compongono il Contributo di Costruzione, rientrano nell'oggetto del presente Capo.

Articolo 5 – Determinazione delle riduzioni

Nel caso di interventi rientranti nei casi previsti al precedente Articolo 1, a fronte di interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o riuso di immobile o immobili esistenti dismessi o in via di dismissione, la riduzione del Contributo di Costruzione, è stabilita nel **35% (trentacinquepercento)** del contributo complessivo dovuto.

CAPO III

RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AD INTERVENTI DI EDILIZIA BIOCLIMATICA O FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO

Articolo 6 – Finalità

Il Comune di Casaletto Ceredano, nel rispetto del vigente P.G.T. ed, in armonia con il disposto normativo dato dall' **Articolo 44, comma 18^a della L.R. 11.03.2005, n.12 “Legge per il governo del territorio”**, intende incentivare l'edilizia bioclimatica per le nuove costruzioni e la riqualificazione energetica generale degli immobili esistenti. La finalità è quella di premiare gli interventi volti a migliorare le prestazioni energetiche, in relazione alla classe energetica raggiunta (rif. CENED) (*).

Articolo 7 – Riduzioni previste

I benefici economici, di cui al presente Capo, sono differenziati in base alla tipologia di intervento (nuova costruzione o ristrutturazione, recupero, etc.) ed al livello dei requisiti energetici raggiunti e, consistono, nella riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti dall'operatore al Comune, ai fini del rilascio del Permesso di costruire e/o della Denuncia di inizio attività edilizia sostitutiva del permesso.

L'obiettivo prioritario è quello di favorire:

- 7.1. il ricorso all'edilizia bioclimatica nell'ambito di interventi che riguardino le nuove costruzioni;
- 7.2. la riqualificazione energetica nell'ambito di interventi sul patrimonio edificato esistente;

ricadenti nei seguenti ambiti urbanistici del P.G.T. vigente:

- Ambito Storico;
- Ambiti Residenziali consolidati a carattere intensivo ed estensivo;
- Ambito Produttivo artigianale industriale;

come definiti negli elaborati Tavole M1, M2 ed Allegato C del Piano delle Regole del P.G.T. vigente;

Articolo 8 – Riduzioni relative ad interventi di nuova costruzione

Nel caso di interventi rientranti nei casi previsti al comma 7.1. del precedente Articolo 7 (nuovi interventi di edilizia bioclimatica), la riduzione degli Oneri di urbanizzazione, è stabilita nella misura del:

- 8.1. 60% (sessantapercento) della quota complessiva dovuta a fronte di unità immobiliari esclusivamente ricadenti in classe energetica A (CENED);
- 8.2. 80% (ottantapercento) della quota complessiva dovuta a fronte di unità immobiliari esclusivamente ricadenti in classe energetica A+ (CENED);

Interventi edilizi con appartenenza a classi energetiche inferiori alla classe A, non beneficeranno delle riduzioni previste nel presente Articolo.

(*) con D.G.R. 20 giugno 2007, n. VIII/5018 e successive modificazioni ed in seguito alla fusione di Cestec S.p.A. in Finlombarda S.p.A., Finlombarda S.p.A. è l'organismo di accreditamento in materia di certificazione energetica degli edifici e gestisce, per conto di Regione Lombardia, l'attività denominata CENED.

Articolo 9 – Riduzioni relative ad interventi di riqualificazione energetica

Nel caso di interventi rientranti nei casi previsti al comma 7.2. del precedente Articolo 7 (interventi di riqualificazione energetica di immobili esistenti), la riduzione degli Oneri di urbanizzazione, è stabilita nella misura del:

- 9.1. **30% (trentapercento)** della quota complessiva dovuta a fronte di unità immobiliari esclusivamente ricadenti in classe energetica in B (CENED);
- 9.2. **60% (sessantapercento)** della quota complessiva dovuta a fronte di unità immobiliari esclusivamente ricadenti in classe energetica A (CENED);
- 9.3. **80% (ottantapercento)** della quota complessiva dovuta a fronte di unità immobiliari esclusivamente ricadenti in classe energetica A+ (CENED)

Interventi edilizi con appartenenza a classi energetiche inferiori alla classe B, non beneficeranno delle riduzioni nel presente Articolo.

Le riduzioni previste nel presente Articolo sono cumulabili con le riduzioni previste dall'Articolo 3 Capo II del presente Regolamento (riduzioni per densificazione edilizia), in presenza contemporanea dei distinti presupposti.

Articolo 10 – Controlli

La normativa di riferimento sull'efficienza energetica, sia statale che regionale, riconosce alla certificazione energetica la funzione di controllo a posteriori del rispetto delle prescrizioni volte a migliorare le prestazioni energetiche.

Nei casi in cui siano presenti a livello locale incentivi legati alla qualità energetica degli edifici, il legislatore ha ritenuto di favorire il controllo preventivo, attribuendo ai Comuni la facoltà di richiedere la documentazione energetica contestualmente all'avvio del procedimento edilizio (D.M. 26.06.2009 – Ministero dello Sviluppo Economico “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”).

Al fine di garantire l'effettiva sussistenza dei requisiti previsti ai fini del beneficio degli incentivi, il presente documento è volto alla disciplina di verifica dei requisiti:

- sia nella fase di avvio del procedimento istruttorio;
- sia nella fase di controllo del processo edilizio nella fase conclusiva.

Articolo 11 – Procedura di accesso alle riduzioni

Al fine di beneficiare delle riduzioni legate alla qualità energetica, si rende obbligatorio, già nella fase di presentazione dell'istanza di rilascio del Permesso di costruire, ovvero di presentazione del titolo abilitativo a procedura semplificata (D.I.A., S.C.I.A.), allegare la documentazione comprovante i requisiti di efficienza energetica che si intendono perseguire, costituita da:

- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riferito alla situazione di fatto, antecedente l'intervento;
- Relazione tecnica di cui all'Allegato B - Relazione Tecnica di cui all'Articolo 28 della Legge 09.01.1991, n.10 e successive modifiche ed integrazioni;
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) simulato e dimostrativo della classe energetica dell'edificio generata dall'intervento edilizio prospettato;
- Dichiarazione di impegno del proprietario a realizzare l'intervento nel rispetto dei requisiti energetici prospettati;
- Ogni ulteriore documento progettuale necessario a chiarire la sostanza dell'intervento prospettato;

Alla conclusione dell'intervento, congiuntamente alla presentazione della dichiarazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dell'istanza di rilascio del

certificato di agibilità dell'unità immobiliare e/o delle unità immobiliari interessate dalle riduzioni, dovrà essere obbligatoriamente presentata la sotto elencata documentazione:

- A.P.E. finale ed aggiornata, che attesti e confermi la classe energetica dichiarata in fase di avvio del processo edilizio con l'A.P.E. simulata;
- Dichiarazione del proprietario attestante la corrispondenza dell'intervento ai dati di certificazione energetica presentati;
- Asseverazione del progettista e del direttore dei lavori attestante la corrispondenza dell'intervento ai dati di certificazione energetica presentati;

Articolo 12 – Varianti in corso d'opera

Nel caso di varianti ad interventi che godono dei benefici in argomento, il titolare, entro la data di ultimazione dei lavori, dovrà provvedere alla presentazione della seguente documentazione aggiornata:

- Relazione tecnica di cui all'Allegato B - Relazione Tecnica di cui all'Articolo 28 della Legge 09.01.1991, n.10 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- atti a dimostrare l'effettiva classe energetica dell'edificio.

Articolo 13 – Procedure di controllo

L'Ufficio tecnico comunale, nella persona del relativo Responsabile del Procedimento (RUP), all'interno delle relative competenze, assume il ruolo di controllore delle istanze di accesso alle riduzioni, sia nella fase iniziale di avvio del processo edilizio, quanto nella sua fase finale, coincidente con le risultanze dell'intervento realizzato.

Articolo 14 – Incremento e decadenza dei benefici

Qualora siano riscontrate, all'atto di verifica delle risultanze dell'intervento realizzato, discrepanze tra i dati di intervento prospettati all'avvio del processo edilizio ed i dati reali, dedotti dall'intervento realizzato, si dovrà procedere ad una verifica e, qualora necessario, alla rideterminazione della riduzione beneficiata.

In particolare:

- 8.1. nel caso di decremento dei requisiti di efficienza energetica rispetto a quelli prospettati in sede di avvio, il RUP dell'ente procederà:
 - alla rideterminazione del bonus attraverso il ricalcolo della quota Oneri di urbanizzazione dovuta;
 - alla determinazione della sanzione da €25.00 ad €500,00 ai sensi del comma 1^, Articolo 7-bis, del D.Lgs. 267/2000.
- 8.2. nel caso di incremento dei requisiti reali di efficienza energetica rispetto a quelli prospettati in sede di avvio, il RUP dell'ente procederà alla rideterminazione delle riduzioni attraverso il ricalcolo della quota Oneri di urbanizzazione dovuta, con determinazione del conguaglio a beneficio.