



COMUNE DI VIMERCATE

SPORTELLO UNICO TECNICO SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Determinazione degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della L.R. 11 marzo 2005 n. 12

ALLEGATO B



Contributo di Costruzione: Aggiornamento e Criteri Applicativi

Gennaio 2022

ELABORATO TECNICO DI SINTESI SULL'AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

INTRODUZIONE

I titoli abilitativi per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione (art. 43 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.) e, per le sole opere o impianti industriali o artigianali, alla corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi (art. 19 comma 1 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.).

In caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di costruire convenzionato, gli interventi sono soggetti alla monetizzazione per mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard urbanistici) previste dal Piano dei servizi (art. 46 Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.).

Le normative urbanistico-edilizie di riferimento hanno introdotto, in anni recenti, sia misure di maggiorazione del contributo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, sia misure di riduzione del contributo per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la riduzione del consumo di suolo, lasciando all'Amministrazione Comunale la facoltà di deliberare al riguardo.

Ciò premesso si procede:

- all'aggiornamento degli importi, delle percentuali degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, come determinati con precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20 aprile 2016;
- alla determinazione nella misura del **60%** della percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione nei casi di "interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli in ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori" ai sensi dell'art. 44, comma 8, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- all'applicazione della percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, ai sensi della D.G.R. 3509/20 del 05/08/2020 - allegato A – tabella finalità/criterio per la riduzione del contributo di costruzione, come previsto dell'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 e s.m.i., per "interventi sul patrimonio edilizio esistente" che perseguono le finalità indicate al medesimo comma del predetto art. 43;
- all'applicazione nella misura del **50%**, non cumulabile con ulteriori riduzioni, della percentuale di riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 40 ter comma 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., nei casi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati;

- alla determinazione nella misura del **20%** della percentuale di riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione ai sensi dell'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- alla determinazione della maggiorazione del contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., in caso di interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, ai sensi dell'art. 43, comma 2-sexies;
- alla determinazione della maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i. in caso di interventi di "nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto;
- all'individuazione delle modalità di versamento del contributo di costruzione;

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Come premesso in deliberazione si ritiene applicabile il criterio introdotto dalla normativa previgente ed utilizzato per la determinazione degli oneri ad oggi in vigore.

CRITERI ED ASSUNZIONE DEI COSTI

Per la determinazione del contributo relativo agli oneri di **urbanizzazione primaria** riferito alle diverse categorie di costruzione, il Comune di Vimercate assume i costi derivanti dalla analisi economica in uso presso il Settore Lavori Pubblici Comunale ed allegata alla presente deliberazione - Allegato A - ad esclusione delle opere di urbanizzazione primaria di depurazione e smaltimento, per le quali si assumono i costi derivanti dalla determinazione dei costi base nella Deliberazione Consiglio Regionale n. II/557 del 28.07.1977.

Per la determinazione del contributo relativo agli oneri di **urbanizzazione secondaria** riferito alle diverse categorie di costruzione, il Comune di Vimercate, non essendo disponibili i costi di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, assume i costi derivanti dalla determinazione dei costi base nella Deliberazione Consiglio Regionale n. II/557 del 28.07.1977, attualizzati sulla base dell'indice ISTAT e variati nei limiti che erano previsti dall'art. 3 della L.R. n. 60 del 05.12.1977 (ora abrogata dalla L.R. n. 12/2005).

In conformità al medesimo art. 3 comma 3 della L.R. n. 60/77, i costi delle opere di urbanizzazione determinati non risultano inferiori ai costi base regionali, calcolati secondo lo schema di cui alla deliberazione 28 luglio 1977 n. II/557 utilizzando per:

- la residenza le tabelle a1 e a2
- l'industria e l'artigianato le tabelle a3-a4-a5
- l'industria alberghiera le tabelle a6 e a7
- le attività direzionali e commerciali le tabelle a8 e a9
- opere di interesse generale c3

Ai valori unitari degli oneri, ottenuti mediante le tabelle regionali, sono stati applicati parametri di incidenza più coerenti con l'attuale dotazione esistente di opere di urbanizzazione, suddividendo in modo articolato le aree urbanistiche e il corrispettivo dovuto per gli interventi in esse ammissibili.

In particolare, si individuano i tessuti urbanistici quale caratterizzazione delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione degli oneri di sviluppo urbanistico contenuti nella variante generale al PGT vigente e del grado di urbanizzazione dello stato di fatto:

- aree, con destinazione funzionale residenziale, distinte tra Nuclei di Antica Formazione (NAF) e tessuto prevalentemente residenziale;
- aree nel tessuto prevalentemente non residenziale con destinazione funzionale produttiva, terziario/direzionale, commerciale/ricettiva,
- interventi di nuova costruzione in Ambiti di Trasformazione (AT), privi di urbanizzazioni e di consistenti edificazioni preesistenti: interventi per i quali il valore degli oneri risponde alla maggior spesa che l'Amministrazione Comunale deve sostenere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione su tali aree.

RIDUZIONE ONERI PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli in ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti nella misura del **60%**, ai sensi dell'art. 44, comma 8, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- Per *“interventi sul patrimonio edilizio esistente”*, che perseguono le finalità indicate all'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti secondo i criteri indicati nella D.G.R. 3509/20 del 05/08/2020 - allegato A – tabella finalità/criterio per la riduzione del contributo di costruzione, come previsto dell'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Per gli *“interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati”* gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del **50%**, **non cumulabili con ulteriori riduzioni**, ai sensi dell'art. 40 ter comma 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- Per gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), se dovuto, è ridotto del **20%**, ai sensi dell'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE
--

EDIFICI RESIDENZIALI

Per la determinazione del contributo sul costo di costruzione di nuovi edifici il D.P.R. n. 380 all'art. 16 comma 9 prevede che le Regioni determinino periodicamente il costo di costruzione da porre a base del calcolo con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata (art. 48 comma 1 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

In assenza di determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica - ISTAT - (art. 48 comma 2 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

Il costo di costruzione base, da considerare nella compilazione della *tabella parametrica DM 10.05.1977*, per l'anno in corso è stato adeguato con determinazione del Dirigente n. 282 del 04/05/2021, mediante aggiornamento ISTAT della prima determinazione della Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. V/53844 del 31.05.1994, ed è pari a €/mq 406,47.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, anche comportanti demolizione e ricostruzione su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato, e comunque non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni come sopra (art. 48 comma 6 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

In particolare nel caso venga presentato un computo metrico estimativo, all'importo totale del Computo Metrico Estimativo (C.M.E.) verrà applicata la percentuale di cui alla *tabella parametrica DM 10.05.77*, prevista per la classe tipologica in cui l'edificio ricade - edifici esistenti.

Nel caso non venga presentato il Computo Metrico Estimativo (C.M.E.), il costo di costruzione sarà determinato come per le nuove costruzioni con *tabella parametrica DM 10.05.77*, e ad esso, analogamente al caso precedente, verrà applicata la percentuale di cui alla *tabella parametrica DM 10.05.77*, prevista per la classe tipologica in cui l'edificio ricade - edifici esistenti.

EDIFICI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE, TERZIARIO-DIRETTIVO, TURISTICO-ALBERGHIERO-RICETTIVO

Il contributo sul costo di costruzione per interventi su fabbricati con destinazione d'uso commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo è pari ad una quota del costo documentato di costruzione (C.M.E.) determinata, ai sensi dell'art. 48 comma 4 L.R. n. 12/2005 e s.m.i., come segue:

- nei nuovi edifici **pari al 10%** del costo di costruzione;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione su edifici esistenti, negli interventi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione **pari al 5%** del costo di costruzione. Tale **5%** del costo di costruzione, determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato, è stabilito in conformità all'art. 48 comma 6 L.R.

n. 12/2005 e s.m.i. che prevede che lo stesso non possa superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni;

RIDUZIONE CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Per “interventi sul patrimonio edilizio esistente”, che perseguono le finalità indicate all’art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 e s.m.i., il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, è quello riguardante gli interventi di nuova costruzione, ridotti secondo i criteri indicati nella D.G.R. 3509/20 del 05/08/2020 - allegato A – tabella finalità/criterio per la riduzione del contributo di costruzione, come previsto dell’art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Per interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati il contributo sul costo di costruzione, se dovuto, è ridotto del **50%**, **non cumulabile con ulteriori riduzioni**, ai sensi dell’art. 40 ter comma 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- Per gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), se dovuto, è ridotto del **20%**, ai sensi dell’art. 17 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE ex art. 43, comma 2-sexies, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

In attuazione di quanto indicato all’art. 43, comma 2-sexies, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., si prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all’art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., determinata come segue:

- per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato (TUC): maggiorazione del **30%**
- per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all’interno tessuto urbano consolidato (TUC): maggiorazione del **20%**

In relazione agli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato (TUC), l’art. 43, comma 2-sexies, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. prevede una maggiorazione ricompresa tra un minimo del 30% e un massimo del 40%. Per favorire la ripresa economica sostenendo, nel caso in esame, le attività di carattere edilizio sia in relazione alle imprese edili che ai singoli cittadini, colpiti e gravati anche da significative perdite economiche a seguito di eventi straordinari ed eccezionali verificatisi in tale periodo storico, si determina una maggiorazione minima del **30%**.

Le opere compensative di riqualificazione urbana e territoriale, finanziate con tali contributi, potranno essere realizzate anche dall’Operatore in accordo con il Comune.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ex art. 43 comma 2 bis L.R. n. 12/2005 e s.m.i. - FONDO AREE VERDI

Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è prevista una maggiorazione del contributo di costruzione **pari al 5 %** destinata ad interventi forestali e rilevanza ecologica e di incremento della naturalità ("fondo aree verdi").

DEFINIZIONE DI EDIFICIO UNIFAMILIARE PER L'ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai fini dell'esonero dal contributo di costruzione nei casi previsti all'art. 17 comma 3 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., vale la seguente definizione di edificio unifamiliare:

- per edificio residenziale unifamiliare si intende la costruzione funzionalmente indipendente e priva di parti comuni, anche se a schiera, che disponga di uno o più accessi esclusivi, destinata all'abitazione di un solo nucleo familiare.

MODALITÀ' PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione, costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, dal contributo sul costo di costruzione e dal contributo smaltimento rifiuti, deve essere versato dal richiedente entro 30 giorni successivi al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della Segnalazione certificata inizio attività (SCIA).

Con riferimento alla L.R. 12/2005 – art. 38 comma 7 bis, art. 42 comma 3, art. 48 comma 7, si concede al richiedente la facoltà di rateizzare il contributo di costruzione con la seguente articolazione, in funzione del tipo di intervento:

- rateizzazione degli oneri di urbanizzazione, del contributo sullo smaltimento rifiuti e del contributo sul costo di costruzione nei casi di interventi all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) e di interventi comunque riguardanti il patrimonio edilizio esistente:
 - **50%** dell'importo da versare all'atto del rilascio del permesso di costruire o entro 30 giorni successivi alla presentazione della Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA);
 - **50%** dell'importo da versare entro e non oltre 2 anni dalla data di inizio lavori e comunque entro la data di ultimazione delle opere, previa presentazione di adeguata garanzia costituita da fideiussione assicurativa o bancaria della durata del titolo abilitativo;
- rateizzazione del solo contributo sul costo di costruzione negli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT), delle Aree di Completamento (AdC) e delle Aree di Riqualificazione (AdR), dei Piani di Recupero (PdR):
 - **50%** dell'importo da versare all'atto del rilascio del permesso di costruire o entro 30 giorni successivi alla presentazione della Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA);

- **50%** dell'importo da versare entro e non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione delle opere, previa presentazione di adeguata garanzia costituita da fideiussione assicurativa o bancaria della durata del titolo abilitativo;

Limitatamente al solo contributo sul costo di costruzione, nel caso di interventi edilizi a titolo oneroso su fabbricati e/o aree con destinazione d'uso commerciale, terziario direttivo, turistico–alberghiero-ricettivo, si veda quanto precedentemente indicato al paragrafo relativo.

MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI

In relazione alla monetizzazione delle aree a servizi, differentemente dalla predetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/16, si provvederà - come previsto dall'art. 46 comma 2 lett. a) della LR Lombardia n.12/06 e s.m.i – mediante l'utilizzo di due criteri, uno principale e uno meramente eventuale:

- 1) La somma dev'essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
- 2) La somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle cedute;

tale seconda condizione si configura come norma di chiusura, nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Concretamente, l'Operatore economico formulerà una proposta di monetizzazione debitamente documentata sulla quale gli uffici effettueranno la valutazioni di congruità.

REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO RELATIVAMENTE AGLI ONERI PRIMARI E SECONDARI

Ai sensi dell'art. 45 comma 1 della L.R. 12/2005 l'interessato può essere autorizzato a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria. In tal caso l'interessato sarà tenuto alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo redatto in forma pubblica da registrare e trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese dello stesso, con il quale si impegna all'esecuzione diretta delle opere secondo il progetto ad esso allegato.

In tale atto dovranno essere specificati i termini per l'esecuzione delle opere medesime e la garanzia, costituita da fideiussione assicurativa o bancaria della durata della concessione.