



## Città di Seregno

### CONSIGLIO COMUNALE Verbale di deliberazione

data	numero
29/05/2024	21

**Oggetto: ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI**

L'anno duemilaventiquattro addì ventinove del mese di maggio alle ore 20:35, in Seregno, nella sede comunale, convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, si è riunito, in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Alfredo Ricciardi**.

Presiede **Pietro Amati** in qualità di Presidente.

Partecipano al presente provvedimento:

Componente	Pres.	Ass.	Componente	Pres.	Ass.
ROSSI ALBERTO		Si	MARIANI IVANA	Si	
AMATI PIETRO	Si		MINOTTI RENATO		Si
AZZARELLO GIUSEPPE	Si		PALLAVICINI SAMUELE	Si	
BERTOCCHI PATRIZIA	Si		RONCHI SUSANNA	Si	
BURATTI FEDERICO	Si		SILVA AGOSTINO	Si	
CAPRINO MATTEO	Si		TAGLIABUE AURELIO	Si	
CIMINO LORENZO	Si		TAGLIABUE SAMUELE		Si
CORTI MARIA ELENA	Si		TOMMASI LUCA		Si
CRIPPA SILVIA ANGELA MARIA		Si	TREZZI EDOARDO	Si	
FOTI ANTONINO		Si	TUBINO FEDERICO	Si	
GALLINARO ALICE	Si		VIGANO' ELISABETTA	Si	
GIORDANO FRANCESCO	Si				
LISSONI LUCA	Si				
MARIANI GIACINTO		Si			
			<b>Totale</b>	<b>Pres. 18</b>	<b>Ass. 7</b>

Firma digitale su originale  
(conservato presso il Comune)

COPIA

**Oggetto: ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI**

Il Presidente introduce l'argomento iscritto al punto 2/55 dell'ordine del giorno, "Adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti", dando la parola all'Assessore con delega a Pianificazione territoriale (urbanistica e PLIS) ed Edilizia privata; Viabilità e Parcheggi Giuseppe Borgonovo per per l'illustrazione dell'argomento in oggetto.

Nel frattempo escono dall'aula i Consiglieri Viganò e Trezzi ed entra in aula il Sindaco Rossi (presenti n. 17).

Degli interventi è stata fatta la trascrizione della registrazione, che così come elaborata dalla ditta incaricata è allegata al presente atto (prot. n. 0038970 del 03.06.2024).

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.ii. dispone all'art.44, comma 1 che *"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"*;
- il Piano di Governo del Territorio vigente è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 28 giugno 2014 ed ha assunto piena efficacia con la pubblicazione sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n.5 del 28.01.2015;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 13.01.2015 avente ad oggetto *"Determinazione oneri di urbanizzazione"*, con la quale è stata approvata - in relazione all'assetto del territorio definito dal Piano di Governo del Territorio vigente - la tabella relativa alle nuove tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti e dei coefficienti di abbattimento nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e negli interventi di edilizia residenziale convenzionata;

RICHIAMATA la deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 11 del 08.03.2018 avente come oggetto *"Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti ai sensi dell'art. 44, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss.mm.ii"*;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 10.06.2021 avente ad oggetto *"Adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti"*;

RILEVATA la necessità di procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, come di seguito precisato;

ATTESO che:

- gli importi attuali di tali oneri, così come da ultimo modificati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 10.06.2021 sono stati originariamente determinati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2015 in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi all'epoca già approvato;

Firma digitale su originale  
(conservato presso il Comune)

COPIA

- dall'entrata in vigore del PGT, nell'ambito del quale è ricompreso il Piano dei Servizi non sono intervenute varianti o modifiche alle previsioni originarie tali da incidere significativamente sui prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Comune è chiamato a sostenere per l'attuazione di quanto programmato negli atti che compongono il PGT stesso;

RITENUTO opportuno, procedere ad adeguare le tariffe vigenti, in ragione dell'incremento dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale (indici Istat Italia) con riferimento al periodo compreso tra dicembre 2020 (approvazione delibera CC n. 35/2021) e gennaio 2024 (ultimo dato Istat disponibile);

IN PARTICOLARE, al fine di effettuare una più ampia analisi delle variazioni intervenute - da far corrispondere alle distinte funzioni, attrezzature e usi contemplati dal vigente PGT - nel periodo compreso tra il mese di dicembre 2020, ovvero al momento dell'approvazione dell'ultimo aggiornamento degli oneri, e il mese di gennaio 2024, ultimo dato disponibile, sono stati presi in considerazione due distinti indici ISTAT riferiti a:

- 1) costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- 2) costo di costruzione di un capannone tipo per uso industriale;

Per le sopraindicate categorie di riferimento le variazioni dei costi di costruzione relative al sopraindicato periodo sono risultate pari a:

- fabbricato residenziale: + 17,87%;
- capannone industriale: + 20,45 %;

La variazione percentuale media, considerando le due predette categorie, risulta quindi pari a + 19,16%;

Fatte salve le riduzioni di seguito specificate, si è quindi proceduto ad applicare l'adeguamento pari al + 19,16% delle tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti indicate nell'allegata tabella "A";

VISTA la L.R. n. 12/2005, come modificata e integrata dalla L.R. 26 novembre 2019, n.18 - *Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ad altre leggi regionali* - con particolare riferimento all'art. 44, comma 8, che, in materia di oneri di urbanizzazione, dispone per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, che gli oneri, se dovuti, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (sessanta per cento);

DATO ATTO che, sulla base di tale variazione, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti risultano rideterminati come esplicitato nell'allegata Relazione istruttoria e riportato nella tabella "A", costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

DATO ATTO altresì che:

- rimangono confermati, in quanto non oggetto di adeguamento, i coefficienti di abbattimento degli oneri di urbanizzazione per edifici realizzati nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e negli interventi di edilizia residenziale convenzionata definiti con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 13.01.2015;
- per il pagamento degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alle pratiche di condono edilizio ancora da perfezionare, sono da applicare gli oneri di urbanizzazione in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio così come definito dalla giurisprudenza amministrativa prevalente ed alla sentenza del Consiglio di Stato n.279/2023.

RICHIAMATO l'art. 64 comma 7 della L.R. 12/05, che prevede, nel caso di recupero volumetrico dei sottotetti, la possibilità di applicare una maggiorazione nella misura massima del 10% del contributo di costruzione dovuto;

Firma digitale su originale  
(conservato presso il Comune)

COPIA

RITENUTO di dover applicare la sopraddetta maggiorazione del 10% (dieci per cento) del contributo di costruzione dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione);

DATO ATTO che il presente aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a differenza di quanto previsto nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 10.06.2021, non è sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale in quanto si dispongono variazioni in merito all'applicazione delle tariffe per le pratiche di condono edilizio e per il recupero volumetrico dei sottotetti, così come previsto ai punti precedenti;

VALUTATO CHE

- al fine di non creare problematiche circa l'adeguamento di titoli edilizi in corso di istruttoria, l'entrata in vigore dei nuovi oneri sarà prevista a partire dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della presente delibera e che, a decorrere da tale data, ai sensi dell'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, gli oneri rideterminati verranno applicati a tutti i titoli abilitativi (CILA e SCIA), i quali richiedono il versamento degli oneri contestualmente alla presentazione, e ai permessi di costruire presentati ma non ancora rilasciati, laddove gli stessi non presentino una documentazione completa;
- l'aggiornamento verrà applicato anche a tutte le varianti essenziali relative alla parte di intervento che modifica i parametri edilizi del progetto originario, con qualsiasi titolo vengano presentate;
- per i piani attuativi, per gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e per i permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima;

CONSIDERATO che l'argomento è stato trattato nella Commissione Consiliare "Pianificazione Territoriale (urbanistica e PLIS) ed edilizia privata, Viabilità e parcheggi" nella seduta del 27/05/2024;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità di cui all'art. 49 del d. lgs. n. 267/2000 rilasciati dai dirigenti competenti;

VISTO il parere di conformità di cui all'art. 8 del regolamento comunale del sistema dei controlli interni rilasciato dal Segretario Generale;

CON n. 14 voti favorevoli espressi per alzata di mano e n. 3 astenuti (Azzarello, Giordano e Pallavicini) (presenti n. 17),

**DELIBERA**

1. di adeguare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, già determinati secondo quanto indicato nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 10.06.2021, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzioni di un fabbricato residenziale accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT);
2. di dare atto che l'incremento ISTAT, calcolato sulla scorta della variazione percentuale media dell'incremento del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e di un capannone industriale nel periodo compreso tra il mese di Dicembre 2020 (data delibera CC n.35/2021 di determinazione degli oneri in funzione del vigente PGT) e il mese di gennaio 2024 (ultimo dato disponibile), è quantificato nella misura del + 19,16 %;

Firma digitale su originale  
(conservato presso il Comune)

COPIA

3. di approvare conseguentemente i nuovi importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, secondo la tabella "A" allegata al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;
4. di dare atto che rimangono inalterati i coefficienti di abbattimento nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare e negli interventi di edilizia residenziale convenzionata e le modalità di rateizzazione e versamento degli oneri definito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 13.01.2015;
5. di dare atto che per le pratiche di condono edilizio ancora da perfezionare sono da applicare gli oneri di urbanizzazione in base alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio;
6. di stabilire che nel caso di recupero volumetrico dei sottotetti sensi dell'art. 64 della L.R. 12/05, si dovrà applicare una maggiorazione del 10% (dieci per cento) del contributo di costruzione dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione);
7. di stabilire che:
  - per i titoli edilizi in corso di istruttoria, l'entrata in vigore dei nuovi oneri di urbanizzazione sarà prevista a partire dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della presente delibera e che, a decorrere da tale data, ai sensi dell'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, gli oneri rideterminati verranno applicati a tutti i titoli abilitativi (CILA e SCIA), i quali richiedono il versamento degli oneri contestualmente alla presentazione, e ai permessi di costruire presentati ma non ancora rilasciati, laddove gli stessi non presentino una documentazione completa;
  - l'aggiornamento verrà applicato anche a tutte le varianti essenziali relative alla parte di intervento che modifica i parametri edilizi del progetto originario, con qualsiasi titolo vengano presentate;
  - per i piani attuativi, per gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e per i permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima;
8. di dare mandato diretto alla Giunta Comunale di procedere ai prossimi adeguamenti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertati dall'ISTAT; nel caso di aggiornamento dei suddetti oneri derivante da revisione degli strumenti urbanistici l'approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale;
9. di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di impegno di spesa;
10. di demandare al Servizio Sportello Unico Edilizia l'esatta applicazione di quanto definito nel presente atto, nonché di procedere con adeguata azione informativa al pubblico;

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

CON n. 14 voti favorevoli espressi per alzata di mano e n. 3 astenuti (Azzarello, Giordano e Pallavicini) (presenti n. 17),

### **D E L I B E R A**

Firma digitale su originale  
(conservato presso il Comune)

COPIA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.-

Firma digitale su originale  
(conservato presso il Comune)

COPIA

## PARERI E ATTESTAZIONE

**Area:** AREA SERVIZI PER IL TERRITORIO

**Servizio:** STAFF – TPL - PUT

**Responsabile del procedimento:** Salvatore Gucciardo

**Oggetto:** ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI

**1.** Si esprime, in ordine alla regolarità tecnica (conformità a principi e norme specifiche)

Parere: Favorevole

Note:

Lì, 24/05/2024

**IL DIRIGENTE**

f.to Angela Danila Scaramuzzino

**2.** Si esprime, in ordine alla regolarità contabile (conformità a principi e norme specifiche)

Parere: Favorevole

Note:

Lì, 24/05/2024

**IL DIRIGENTE DELL'AREA  
AFFARI ECONOMICO-FINANZIARI**

f.to dott. Pietro Cervadoro

**3.** Si esprime, in ordine a quanto previsto dall'art. 8, comma 3, del regolamento comunale del sistema dei controlli interni

Parere: Favorevole

Note:

Lì, 27/05/2024

**SEGRETARIO GENERALE**

f.to dott. Alfredo Ricciardi

COPIA

Letto, approvato e sottoscritto:

**Il Presidente**  
f.to Pietro Amati

**Il Segretario Generale**  
f.to Alfredo Ricciardi

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Certifico che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

lì, 29/05/2024

**Il Segretario Generale**  
f.to Alfredo Ricciardi

---

### **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale on line in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi e che del verbale si dà comunicazione ai capigruppo consiliari.

lì, 07/06/2024

**Il Segretario Generale**  
f.to Alfredo Ricciardi

---

Firma digitale su originale  
(conservato presso il Comune)