

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI**AMBITO DI APPLICAZIONE**

I presenti criteri sono preordinati ad ausilio nella determinazione dei contributi afferenti agli interventi di trasformazione del territorio comunale assentiti nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale.

CONTRIBUTI EDILIZI E URBANISTICI

La trasformazione del territorio attuata mediante interventi edilizi o urbanistici, salvi i casi di esonero, è assoggettata al versamento di specifici contributi economici commisurati all'incidenza degli interventi stessi sul carico urbanistico indotto sul territorio. Tali contributi sono:

- gli oneri di urbanizzazione primaria;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- gli oneri di smaltimento dei rifiuti;
- il contributo sul costo di costruzione;
- il "contributo straordinario".

Gli oneri di urbanizzazione e i contributi di cui al punto precedente sono differenziati, in conformità alla sezione II del DPR 380/2001, per funzioni "residenziale" e "non residenziale". Essi sono applicati in base alla destinazione funzionale e alla categoria d'intervento.

Nei piani attuativi, così come nei permessi di costruire convenzionati, oltre agli oneri di urbanizzazione - in alternativa alla cessione gratuita di aree standard per attrezzature di interesse generale - all'operatore può essere richiesto il versamento di una somma a titolo di "monetizzazione", commisurata al valore economico delle aree non cedute.

LA DESTINAZIONE FUNZIONALE

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) indica, nelle varie zone del territorio, la *funzione principale* (o prevalente) e quelle *complementari, accessorie o compatibili* che integrano quella principale nonché le *funzioni vietate*. Le disposizioni contenute nelle norme nazionali o regionali in materia di cambi d'uso prevalgono, ove così disposto, sulle disposizioni del PGT. Si rinvia all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e alle norme regionali ove disciplinano il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, che individuano le seguenti categorie funzionali:

- residenziale;
- turistico-ricettivo;
- produttivo e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

In assenza di un'univoca correlazione tra le categorie funzionali sopra indicate e quelle delle norme che disciplinano il contributo di costruzione - ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e/o dell'aumento di carico urbanistico - si farà primario riferimento alle destinazioni indicate nelle tabelle degli oneri deliberate dal Consiglio Comunale.

Le stesse sono state predisposte in coerenza con le tabelle parametriche regionali (DCR n. II/557 del 28/07/1977), le quali restano un riferimento di orientamento nell'attività di aggiornamento degli oneri.

Le categorie funzionali così individuate ai fini dell'applicazione degli oneri sono:

- residenziale;
- turistico-ricettivo;
- produttivo rurale;
- produttivo industriale;
- direzionale/pubblici esercizi;
- commercio di vicinato;
- commercio di media struttura;
- commercio di grande struttura;
- attrezzature sanitarie assistenziali;
- attrezzature culturali per lo spettacolo;
- attrezzature sportive.

INTERVENTI SOGGETTI AL PAGAMENTO

Fatti salvi i casi di gratuità o parziale esonero espressamente stabiliti dalla normativa, sono interventi di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio - quindi subordinati al versamento di contributi - gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

È soggetto al pagamento dei contributi anche il mutamento di destinazione d'uso, ancorché senza opere, se genera un aumento di carico urbanistico così come stabilito dalla vigente normativa e in seguito precisato.

L'interessato, nella pratica edilizia, deve individuare e dichiarare la tipologia d'intervento e il regime economico (onerosità o gratuità). Tale individuazione deve essere opportunamente argomentata dal tecnico abilitato.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

L'ufficio competente verificherà tale aspetto nell'ambito dell'istruttoria.

Sono altresì subordinati al versamento del contributo di costruzione:

- gli interventi in aree agricole eseguiti da società o aziende che non beneficiano dell'esonero ai sensi di legge;
- gli interventi che costituiscono variante significativa a interventi già assentiti, qualora producano un incremento di superfici lorda (SL) o un aumento del carico urbanistico;
- i depositi all'aperto e le aree esterne di stoccaggio di materiale, qualora gli stessi trasformino - sotto il profilo edilizio - l'area di intervento mediante opere di impermeabilizzazione dei suoli per una superficie superiore a 500,00 mq;
- le attività all'aperto che alterino - sotto il profilo edilizio - l'area con opere di impermeabilizzazione dei suoli per una superficie superiore a 250,00 mq.

INTERVENTI ESONERATI DAL PAGAMENTO

Gli interventi non soggetti al versamento dei contributi sono espressamente stabiliti dalla normativa e precisati per fini operativi nel presente documento in funzione di ausilio agli interessati. Trattandosi di deroghe al principio dell'onerosità del permesso di costruire (art. 11 comma 2 DPR, n. 380/01), le ipotesi di esonero sono tassative.

Non sono dovuti contributi per le seguenti fattispecie di interventi:

- I. **Interventi in zona agricola:** nelle zone classificate dal PGT come agricole, gli interventi - se realizzati in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ivi comprese le residenze) in conformità alla vigente normativa - sono gratuiti.
- II. Ove il titolare o il legale rappresentante dell'impresa agricola non possedesse la qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale, il titolo abilitativo relativo agli interventi di cui sopra sarà assoggettato al pagamento dei contributi di costruzione dovuti.
- III. **Edifici unifamiliari:** gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari per come

uniformemente definiti nel Regolamento Edilizio Tipo.

L'esenzione è applicata con i seguenti limiti che dovranno essere dimostrati e dichiarati dall'interessato, nella pratica, mediante opportuna documentazione:

- a) l'edificio deve essere destinato ad ospitare un solo nucleo familiare;
- b) il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente prima e dopo l'intervento edilizio;
- c) l'edificio deve essere indipendente in modo strutturale e funzionale da altri immobili;
- d) l'intervento edilizio non deve essere destinato a fini di lucro, ma solo al miglioramento della funzionalità e a vantaggio dell'usabilità dell'edificio da parte del nucleo familiare.

IV. **Attrezzature di interesse generale:** gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale, se realizzate dagli "*enti*" *istituzionalmente competenti*", sono gratuiti come pure le opere di urbanizzazione, eseguite anche dai privati, in attuazione di strumenti urbanistici e delle relative convenzioni. Per poter beneficiare dell'esonero come "*ente istituzionalmente competente*" è necessario che:

- a) l'opera sia ascrivibile alla categoria delle "*opere pubbliche o di interesse generale*" (ovvero idonea a soddisfare i bisogni della collettività anche se realizzata e gestita da privati). In tal caso l'esenzione spetta soltanto qualora lo strumento contrattuale impiegato (concessione di opera pubblica o altre simili figure organizzatorie) consenta formalmente di assegnare il compito di realizzare il bene direttamente all'ente per conto del quale il privato abbia operato e solo se le opere realizzate "*sono destinate a pervenire nel patrimonio dell'Amministrazione stessa*".
L'esenzione non spetta ai soggetti privati per gli immobili dove sia esercitata attività lucrativa di impresa, a prescindere dalla rilevanza sociale dell'attività esercitata;
- b) le attrezzature di interesse comune per i servizi religiosi siano ascrivibili a quelle indicate nella LR n. 12/05, e realizzate, ai fini della gratuità, da

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

“ente istituzionalmente competente in materia di culto” riconosciuto ai sensi di legge.

- V. **Pubbliche calamità:** sono gratuiti gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati dagli enti competenti a seguito di pubbliche calamità.
- VI. **Energie rinnovabili:** gli interventi relativi a nuovi impianti, i lavori, le opere, le modifiche e le installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia e quelli volti alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, attuati nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche e dell'assetto idrogeologico, di tutela storico/artistico ed ambientale sono gratuiti.
- VII. **Parcheggi:** i parcheggi pertinenziali e non, anche in eccedenza rispetto alla quota minima stabilita dalle norme vigenti, sono riconosciuti come opere di urbanizzazione. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici a parcheggio non devono concorrere nemmeno alla definizione della classe dell'edificio.
- VIII. **Seminterrati:** il recupero dei vani e locali seminterrati sono esonerati dal pagamento ove riguardi:
- a) la realizzazione di unità abitative per servizi abitativi pubblici e sociali;
 - b) edifici unifamiliari o attrezzature di interesse generale;
 - c) interventi promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni (o delle ALER).

Non sono altresì dovuti contributi per gli interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (eccetto se collegati a un mutamento di destinazione d'uso che determina un aumento di carico urbanistico) incluse le opere interne attuate nelle singole unità immobiliari.

Ove i suddetti interventi siano attuati sul medesimo immobile in modo coordinato e combinato attraverso più pratiche edilizie contestualmente efficaci, al fine di rendere in apparenza non oneroso l'intervento - fatta salva applicazione di eventuali sanzioni - esso verrà assoggettato d'ufficio al regime della

“ristrutturazione edilizia” e, se previsto, al pagamento dei contributi dovuti.

L'esonero dal pagamento dei contributi deve essere richiesto alla presentazione della pratica edilizia allegando alla stessa apposita relazione redatta da un tecnico abilitato idonea a comprovare il possesso dei requisiti necessari per usufruire della prevista gratuità dell'intervento; in difetto il beneficio sarà inapplicabile. L'ammissibilità dell'esonero verrà verificata dall'ufficio nell'ambito dell'istruttoria.

INTERVENTI CON RIDUZIONE

Sono previsti riduzioni o parziali esoneri dei contributi per quegli interventi realizzati in forza di particolari disposizioni di legge e/o atti deliberativi del Comune e tesi a promuovere l'interesse generale.

I casi di riduzione ammessi per legge sono:

- I. **Servizi Abitativi Sociali:** gli interventi di nuova costruzione per servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del Piano dei Servizi, sono soggetti al versamento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ridotti del 80%. Per casi particolari, la Giunta comunale, può estendere la riduzione fino al 100%.
- II. **Edilizia convenzionata privata:** in tali interventi (ivi compresi i PEEP) - qualora il titolare del titolo edilizio si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare condizioni, prezzi di vendita e canoni di locazione inferiori a quelli di mercato - il contributo di costruzione sarà ridotto ai soli oneri di urbanizzazione.
- III. **Piani Insediamenti Produttivi (PIP):** per gli interventi proposti ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971 e, in attuazione della vigente normativa regionale, per quelli produttivi in aree industriali ambientalmente attrezzate, l'importo dei contributi dovuti, in sede di adozione dei piani, potrà essere ridotto fino al 50%.
- IV. **Sale cinematografiche:** negli interventi di costruzione e ristrutturazione di sale cinematografiche il contributo di costruzione è ridotto al solo costo di costruzione.
- V. **Recupero dei sottotetti:** i recuperi con SL fino a 40,00 mq costituenti, in base al titolo di proprietà, pertinenza di una

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

unità immobiliare direttamente collegata a essa, se prima casa, non necessitano di parcheggi né di monetizzazione di aree standard e il contributo è ridotto ai soli oneri di urbanizzazione.

VI. **Ristrutturazione edilizia:** gli interventi di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR n. 380/01 sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione nella misura ridotta del 65% rispetto a quelli della nuova costruzione nonché del costo di costruzione determinato in relazione al costo reale degli interventi. Il costo di costruzione così determinato non può comunque essere superiore al 50% di quello della nuova costruzione. Gli oneri di smaltimento rifiuti sono ridotti del 50%.

VII. **Rigenerazione urbana:** gli interventi a destinazione residenziale realizzati sul *“patrimonio edilizio residenziale esistente”* mediante ristrutturazione edilizia oppure nuova costruzione (come definite dal DPR n. 380/2001) possono usufruire di un'ulteriore riduzione complessiva del contributo di costruzione dovuto fino al 45% qualora vengano perseguite una o più delle sottoelencate finalità, di cui alla DGR n. XI/3509/2020:

- a) efficientamento energetico (-10%);
- d) invarianza idraulica/idrologica (-10%);
- j) bonifica di edifici e dei suoli (- 20%);
- k) tecnologie avanzate sui rifiuti (- 5%).

Nel caso di interventi sul *“patrimonio edilizio non residenziale esistente”* fino al 50% qualora vengano perseguite una o più delle sottoelencate finalità:

- a) efficientamento energetico (-5%);
- b) sicurezza rischio sismico (-15%);
- d) invarianza idraulica/idrologica (-5%);
- j) bonifica di edifici e/o dei suoli (- 20%);
- k) tecnologie innovative rifiuti (- 5%).

VIII. **Ristrutturazione urbanistica:** negli ambiti di *“rigenerazione urbana”* individuati e *‘incentivati’* nel Documento di Piano nei quali è prevista la ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50%. Resta impregiudicata la facoltà per il Comune di prevedere ulteriori riduzioni. Negli interventi nei quali è prevista una convenzione è sempre possibile rimodulare il contributo di costruzione, in aumento o in riduzione, sulla base di una valutazione economico-finanziaria per la quantificazione del valore economico delle trasformazioni

previste e degli investimenti a esse collegati. Le modalità e i requisiti per la redazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi devono essere conformi alla DGR n. 7729/2022.

INTERVENTI CON MAGGIORAZIONE

Tutte le maggiorazioni previste dalle norme vigenti sono così modulate:

I. **Recupero dei sottotetti:** per questo tipo di interventi, a livello comunale, non sono previsti incrementi del contributo di costruzione.

II. **Fondo aree verdi:** per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, è applicata al *‘contributo di costruzione’* la maggiorazione massima del 5%. Le aree agricole/naturali nello stato di fatto verranno individuate tramite il portale regionale *“DUSAF”* a prescindere dalla classificazione urbanistica attribuita dal PGT alle aree interessate.

III. **Maggiorazione del costo di costruzione:**
a) gli interventi che generano un consumo di suolo agricolo nello stato di fatto (fonte *“DUSAF”*) sono soggetti ai seguenti incrementi:

a.1) +30% per gli interventi residenziali su aree che nel vigente PGT non sono ricomprese nel TUC (tessuto urbano consolidato);

a.2) +40% per tutti gli interventi non residenziali su aree che nel vigente PGT non sono ricomprese nel TUC (tessuto urbano consolidato);

a.3) +20% per tutti gli interventi su aree che nel vigente PGT sono ricomprese nel TUC (tessuto urbano consolidato);

b) gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione sono soggetti ad un incremento del +50% del costo di costruzione.

Si dà atto che queste maggiorazioni, limitatamente al contributo sul costo di costruzione, sono sempre applicate al valore iniziale dello stesso.

IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il versamento del “contributo straordinario” di cui all’art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 è dovuto per gli interventi su aree o immobili a seguito di variante urbanistica (anche di un piano attuativo) o in deroga al vigente PGT ove esso genera un incremento del valore fondiario.

Tale maggior valore, che dovrà essere calcolato dall’amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest’ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario attestante l’interesse pubblico, mediante un versamento finanziario da vincolare a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche.

Il contributo straordinario derivante dal plusvalore commerciale generato dall’incremento della capacità edificatoria o dall’insediamento di funzioni più redditizie, al netto dei costi, suddiviso al 50%, è calcolato con la seguente formula:

$$Vt = (Vm - Ct) \times 50\%$$

dove:

- Vt = plusvalore immobile;
- Vm = valore di mercato post-intervento;
- Ct = costi di trasformazione intervento.

Determinazione del valore di mercato:

$$Vm = V_{mq} \text{ del nuovo edificio} \times Scv$$

dove:

- Vm = valore di mercato finale;
- Vmq = valore di mercato al mq riportato nelle tabelle OMI - stato di conservazione ottimo, tali valori potranno essere incrementati con le percentuali indicate dall’Agenzia;
- Scv = superficie complessiva vendibile, pari ai mq di SL.

Determinazione costo di trasformazione:

$$Ct = Ce + Ou + Ut + St + Of$$

dove:

- Ct = costo di trasformazione;
- Ce = costo edificio/fabbricato ossia il costo che l’operatore deve sostenere per la costruzione/trasformazione del prodotto edilizio. Si ottiene mediante la stima dei costi medi di costruzione edilizia per mq desunti dall’Ordine CNAPPC sviluppato di concerto con CRESME;
- Ou = Contributo di costruzione relativo all’art 16 del DPR 380/2001. In questa

voce vanno ricomprese la monetizzazione dello standard e/o altre compensazioni previste dal PGT;

- Ut = Utile d’impresa che, in relazione alle attuali condizioni economiche e al livello impositivo dei redditi d’impresa, viene stabilito nella misura media del 15% del valore di mercato dell’immobile finito ($Ut = Vm \times 15\%$);
- St = Spese tecniche ossia le prestazioni tecnico professionali di qualsiasi natura (urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, sicurezza, collaudi, ecc.) nonché l’acquisizione di pareri di altri istituti o enti. Tale prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 10% del costo degli edifici ($St = Ce \times 10\%$);
- Of = Oneri finanziari. Si riferiscono alle spese che l’operatore economico deve sostenere per usufruire di finanziamenti da parte degli istituti di credito che, mediamente, possono essere valutati in una percentuale variabile tra il 6 e 9%. Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 6% dei costi dell’operazione ($Of = (Ce + Ou + St) \times 6\%$).

La formula per determinare il contributo straordinario ripercorre l’applicazione del c.d. “toolkit” della D.G.R. n. XI/7729 e si basa essenzialmente sui principi di rendita finanziaria del bene e di rendita immobiliare dell’investimento, adattandoli e rendendoli applicabili alla fattispecie degli interventi su edifici “dismessi”. Peraltro, il meccanismo della richiesta di contributi supplementari risultava già essere presente in molte convenzioni (cd. Standard qualitativo e/o aggiuntivo) per compensare l’incremento del valore commerciale venuto a generarsi con l’operazione immobiliare indotta da scelte urbanistiche assentite dall’Amministrazione Comunale. Per prassi, il suddetto contributo era scomputabile in esecuzione di previsioni convenzionali concordate con gli operatori. Pertanto, nel rispetto del vigente Codice dei contratti, si ritiene possibile lo scomputo anche del ‘contributo straordinario’, a fronte della realizzazione di opere individuate e/o ritenute meritevoli per l’interesse pubblico dall’Amministrazione Comunale.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

La determinazione dell’importo dei contributi dovuti deve avvenire, ove la pratica edilizia è completa, con riferimento ai valori vigenti al

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della SCIA ad esso alternativa.

In tali pratiche edilizie deve inoltre sempre essere allegata una relazione di calcolo dei contributi predisposta dal tecnico abilitato.

Il provvedimento con il quale il Comune chiede i contributi relativi all'intervento non richiede motivazione poiché costituisce il risultato di un mero calcolo materiale, la cui misura discende direttamente dalla legge o dal carico urbanistico accertato in base a parametri prestabiliti di natura tecnica e carattere non discrezionale.

Resta sempre impregiudicata la facoltà per il Comune di richiedere, attraverso l'ufficio competente, eventuali integrazioni ove il versamento del contributo del soggetto fosse inferiore a quello effettivamente dovuto.

I CONTRIBUTI NEI PIANI ATTUATIVI

Nei piani attuativi comunque denominati (o nei permessi di costruire convenzionati) la determinazione degli oneri di urbanizzazione deve essere commisurata al carico insediativo consentito, alla capacità edificatoria e alla necessità di standard urbanistici previsti per le diverse destinazioni d'uso.

Nei piani attuativi, le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento e il valore degli oneri sarà rapportato al valore delle opere di urbanizzazione necessarie in relazione al tipo di intervento e verrà definito e disciplinato nella convenzione urbanistica anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 7 bis della legge regionale 12/05 smi.

Fatto salvo quanto sopra previsto - in caso di variazione degli importi dei contributi - dovrà essere versato il conguaglio con riguardo alla disciplina vigente al momento della presentazione dei titoli edilizi riguardanti i singoli interventi previsti dal piano attuativo e non ancora assentiti. Sono comunque esclusi dal conguaglio i contributi interamente versati, gli importi oggetto di scomputo totale o oggetto di pagamenti rateizzati antecedente all'aggiornamento dei contributi (se garantiti da specifica polizza fideiussoria) relativi a titoli edilizi o a convenzioni urbanistiche.

MODALITÀ PER IL CALCOLO DEI CONTRIBUTI

Tutte le superfici (lorde, utili o accessorie) che in base alle vigenti norme concorrono a determinare il "*contributo di costruzione*" devono essere dimostrate analiticamente e trovare esatto riscontro e corrispondenza negli elaborati grafici e nella compilazione delle tabelle per la determinazione del costo di costruzione.

Per quanto attiene il calcolo del costo di costruzione, ai fini di un controllo di congruità del computo metrico estimativo (ovvero del costo di costruzione per mq di SL), l'ufficio verificherà lo stesso con i costi medi di costruzione desunti dall'Ordine CNAPPC sviluppato di concerto con CRESME o, nel caso, dal bollettino delle tipologie edilizie dell'Ordine degli Ingegneri e Architetti di Milano.

CAPO II

DISCIPLINA DESTINAZIONI D'USO

LE PLURIFUNZIONALITÀ EDILIZIE

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici esistenti, nei quali il progetto preveda più unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso, la misura del contributo di costruzione andrà determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole unità a seconda la loro destinazione funzionale.

Ad eccezione di quanto sopra, nel caso di costruzione o ristrutturazione di fabbricati industriali/artigianali all'interno dei quali una parte (non superiore a 1/3 della SL) è adibita a uffici, laboratori, custodia, ecc., il contributo di costruzione andrà calcolato come previsto per la destinazione produttiva.

In caso di costruzione o ristrutturazione di edifici prevalentemente residenziali nei quali sono integrate attività commerciali/terziarie e turistiche in quantità non superiore a 1/4 della loro superficie complessiva (Su+Snr), la quota di contributo afferente al "costo di costruzione" di tali destinazioni sarà determinato con la tabella del D.M. 10 maggio 1977 n. 801.

IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Si configura mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile (o di una singola unità immobiliare) diversa da quella originaria ancorché non condotta con l'esecuzione di opere edilizie, se comporta l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria tra quelle sottoelencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio o in una unità immobiliare è quella risultante dal più recente titolo abilitativo o dalla comunicazione di cambio d'uso senza opere (se successiva al titolo edilizio). In assenza di tale documentazione, si terrà conto della classificazione catastale attribuita all'immobile nel quinquennio.

Il mutamento di destinazione urbanistico di un immobile o di singole unità immobiliari,

attuato con o senza opere edilizie, può avvenire nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia nonché delle previsioni e condizioni contenute nel PGT.

Il mutamento d'uso dell'unità immobiliare all'interno o tra le "categorie" funzionali "se ammesso", anche in deroga al PGT, deve avvenire in osservanza delle normative di settore, dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari per lo svolgimento della nuova destinazione d'uso.

La variazione, se genera aumento di carico urbanistico, può comportare il pagamento di un conguaglio degli oneri (tra la nuova e la precedente destinazione) nonché la cessione o monetizzazione di aree standard.

Al cambiamento di destinazione di un immobile o unità immobiliare deve sempre conseguire la verifica della corretta identificazione catastale così come prescritto dalla vigente legislazione.

ONEROSITÀ DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE

Nel caso la destinazione d'uso sia modificata, senza opere ovvero con opere edilizie riconducibili agli interventi di edilizia libera, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri, pari alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova funzione e quelli previsti per la precedente, calcolati, per la singola unità immobiliare, applicando le tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria, stabilite con deliberazione del Consiglio comunale per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione. Al titolo edilizio dovrà essere allegato lo schema di calcolo e la ricevuta di avvenuto pagamento del conguaglio, se dovuto, con le modalità previste dalla vigente normativa. È fatta comunque salva la possibilità per l'ufficio di chiedere eventuali integrazioni.

Con esclusione degli immobili localizzati nella zona omogenea A ovvero nel Nucleo di Antica Formazione (NAF), ove la destinazione d'uso sia modificata in associazione a opere di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo (nei limiti previsti da queste categorie di intervento) o ristrutturazione edilizia "leggera", l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, dovrà essere calcolato con le medesime modalità previste al precedente capoverso. Nel relativo titolo abilitativo (CILA o SCIA art. 22) dovrà essere

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

allegato lo schema di calcolo e la ricevuta di avvenuto pagamento del conguaglio, se dovuto, con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per l'ufficio di chiedere eventuali integrazioni.

Infine, nel caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti per il quale si renda necessario il permesso di costruire (o SCIA art. 23), come stabilito per gli immobili della zona omogenea A ovvero nel Nucleo di Antica Formazione (NAF), il calcolo del contributo di costruzione può avvenire in uno dei due seguenti modi:

- A. Il contributo di costruzione corrisponde agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della nuova destinazione, applicando le tariffe previste per la nuova costruzione oltre al costo di costruzione in base al tipo di intervento edilizio. Questo metodo è obbligatorio per gli immobili e/o fabbricati aventi destinazione agricola che possono essere interessati da riuso;
- B. Il contributo di costruzione corrisponde alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova funzione e quelli dovuti per la funzione precedente alla quale sommare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per nuova funzione, riferiti alla ristrutturazione edilizia oltre alla quota del costo di costruzione in base al tipo di intervento.

AGEVOLAZIONI SUI CAMBI DI DESTINAZIONE

Nell'ambito del distretto del commercio di Abbiategrosso, il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari finalizzato all'esercizio di attività di commercio di vicinato e attività di artigianato di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nell'ambito della "città consolidata" sono sempre ammessi i mutamenti di destinazione d'uso *senza opere* di una singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di seguito elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;

In tali casi il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento

di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi pertinenziali privati. Se la variazione genera incremento del carico urbanistico la stessa comporterà invece il conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

CAMBI D'USO IN AMBITO AGRICOLO/RURALE

Fatti salvi i casi di gratuità espressamente previsti dalla legge, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia nonché ristrutturazione urbanistica attuati su fabbricati localizzati in zone agricole che siano riconducibili ad un originario uso agricolo, tesi a insediare o qualificare altre funzioni, gli oneri di urbanizzazione sono determinati utilizzando sempre le tariffe previste per la nuova costruzione relative alla specifica destinazione.

Lo stesso dicasi per il costo di costruzione che dovrà essere calcolato come previsto dai presenti criteri per la specifica destinazione (residenziale, produttiva, ecc.).

Per i fabbricati localizzati in zone agricole non riconducibili ad un originario uso agricolo, desumibile dal titolo legittimo, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione saranno determinati secondo i criteri contenuti nel presente documento in relazione alla tipologia di intervento e alla destinazione d'uso (residenziale, produttiva, ecc.)

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CAPO III

INTERVENTI RESIDENZIALI

Gli interventi onerosi attuati su immobili con destinazione residenziale sono subordinati al versamento del “*contributo di costruzione*” articolato in oneri di urbanizzazione primari e secondari nonché costo di costruzione. Nella determinazione del costo di costruzione le superfici adibite ad autorimesse/box non devono essere riportate nella tabella D.M. 10.05.1977 n. 801 né devono concorrere alla definizione della classe del fabbricato.

In caso di varianti, al fine di semplificare la determinazione del costo di costruzione dovuto, si procederà mediante il conguaglio dello stesso, previo confronto tra la tabella D.M. 10.05.1977 n. 801 del progetto assentito e quello di variante utilizzando il valore base vigente alla data di presentazione della variante.

NUOVA COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione, così come definita dal DPR n. 380/2001, di edifici residenziali sono definiti con riferimento alla “*volumetria*”, vuoto per pieno, desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale e/o con l’applicazione di eventuali norme incentivanti regionali.

Per semplificare e uniformare il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della residenza si moltiplicherà la “*superficie lorda (SL)*” in progetto (o piano attuativo) per il rispettivo valore espresso in €/m² (equivalente alla volumetria generata da un mq di SL) stabilito con la deliberazione del Consiglio Comunale per gli interventi di nuova costruzione

Il costo di costruzione si ricava moltiplicando la “*Superficie Complessiva*” (costituita dalla somma delle superfici utili abitabili ‘*Su*’ e dal 60% delle superfici non residenziali ‘*Snr*’ dell’intero immobile, individuate ai sensi del D.M. 31.05.1977, rappresentate nel progetto edilizio e i rispettivi valori inseriti nella tabella del D.M. 10.05.1977 n. 801) per il “*costo di costruzione base*”, eventualmente maggiorato, in base alla classe dell’edificio.

Di detto importo, è dovuta al Comune una percentuale in relazione alla classe del fabbricato così come di seguito riportato:

classi I-II-III	6%
classi IV-V-VI-VII-VIII	8%
classi IX-X-XI	18%

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dal DPR n. 380/2001, di edifici residenziali sono determinati con riferimento alla “*volumetria*” desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale e/o di eventuali norme incentivanti regionali.

Per semplificare e uniformare il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della residenza si moltiplicherà la “*superficie lorda (SL)*” in progetto (o piano attuativo) per il rispettivo valore espresso in €/m² (equivalente alla volumetria generata da un mq di SL) stabilito nella deliberazione del Consiglio Comunale per la ristrutturazione edilizia ovvero ridotto del 65% rispetto al valore previsto per la nuova costruzione.

Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia “conservativa” di immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 che prevedono modifiche ai prospetti con opere di modesta entità, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, possono essere riferiti alla “*superficie lorda (SL) virtuale*” ottenuta dividendo il costo dei lavori desumibile da computo metrico estimativo per il costo base di costruzione;

Il costo di costruzione si ricava moltiplicando il costo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria) per la percentuale del costo delle opere, in rapporto alla classe del fabbricato ricavata dalla tabella D.M. 10.05.1977 n. 801, come sotto riportato:

classi I-II-III	5%
classi IV-V-VI-VII-VIII	6%
classi IX-X-XI	10%

Il costo di costruzione, così determinato, non potrà comunque essere superiore al 50% di quello dovuto per la nuova costruzione.

Qualora l’interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo, il contributo afferente al costo di costruzione sarà determinato con riferimento alla superficie di intervento moltiplicata per il costo e la percentuale di nuova costruzione prevista per la classe di edificio più elevata, ridotto del

50%.

Qualora l'interessato omettesse di allegare la tabella D.M. 10.05.1977 n. 801 o la stessa fosse incompleta e/o inesatta, il costo di costruzione verrà determinato d'ufficio con riferimento alla superficie di intervento moltiplicata per il costo e la percentuale prevista per la classe di edificio più elevata.

In caso di interventi operati su singole unità immobiliari appartenenti a uno stesso edificio plurifamiliare, la succitata tabella dovrà contenere i dati dell'intero stabile e delle sue eventuali pertinenze accessorie. In mancanza di ciò, il costo di costruzione verrà determinato d'ufficio con riferimento alla superficie di intervento moltiplicata per il costo e la percentuale prevista per la classe di edificio più elevata.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Gli oneri di urbanizzazione relativi a edifici esistenti sottoposti a interventi di contestuale ristrutturazione e ampliamento sono dati dalla somma del corrispettivo dovuto per la parte di volumetria in ristrutturazione e quella in ampliamento. Quantità desumibili dal progetto edilizio e calcolate in base alla disciplina urbanistica comunale e/o ai sensi di norme incentivanti regionali.

Per semplificare e uniformare il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla residenza si dovrà moltiplicare la "superficie lorda (SL) in ampliamento e in ristrutturazione per i relativi valori tabellari espresso in €/m² (equivalenti alla volumetria generata da un mq di SL) stabiliti nella deliberazione del Consiglio Comunale per gli interventi di "ristrutturazione" e/o "nuova costruzione".

Il costo di costruzione si ricava moltiplicando la "Superficie Complessiva" (costituita dalla somma delle superfici utili abitabili 'Su' e dal 60% delle superfici non residenziali 'Snr' dell'intero immobile incluse le pertinenze determinate ai sensi del D.M. 31.05.1977 desunte dal progetto edilizio e inserite nella tabella del D.M. 10.05.1977 n. 801) per il "costo di costruzione base", eventualmente maggiorato, in base alla classe dell'edificio (DGR 5/53844 del 31.05.1994 pubblicata sul B.U.R.L. 5° Suppl. Straordinario al n. 25 - 24 giugno 1994).

RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI, DEI LOCALI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA

Negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, dei vani e locali seminterrati nonché dei piani terra in regime oneroso attuati in deroga al vigente PGT nel rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti, laddove previsto:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati, come sopra indicato, moltiplicando la SL recuperata per i rispettivi valori, stabiliti con deliberazione del Consiglio, riferiti agli interventi di ristrutturazione edilizia.
- il costo di costruzione calcolato con le modalità stabilite per la ristrutturazione edilizia dai presenti criteri in riferimento alla superficie complessiva (Sc) resa abitativa. Per semplificare il calcolo del contributo si può procedere mediante il conguaglio, previo confronto tra la tabella D.M. 10.05.1977 n. 801 ante e post-intervento utilizzando il valore base vigente al momento della presentazione dell'istanza/SCIA. Di detto importo, ai sensi della DGR 5/53844 del 31.10.1994, al Comune è dovuta una percentuale in relazione alla classe del fabbricato come di seguito riportato:

classi I-II-III	5%
classi IV-V-VI-VII-VIII	6%
classi IX-X-XI	10%
- la monetizzazione dei parcheggi privati pertinenziali previsti negli interventi di recupero abitativo del sottotetto (ove non fosse possibile il loro reperimento), prevederà il versamento di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire;
- la monetizzazione per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati e per i piani terra ai sensi della L.R. 7/17 smi, che necessita il reperimento di aree standard prevederà il versamento di una somma pari a € 150,00 per ogni mq di area standard non ceduta.

RIGENERAZIONE URBANA

Gli interventi attuati sul "patrimonio edilizio esistente" ai sensi della L.R. n. 18/2019, anche comportanti la sostituzione edilizia previa demolizione e successiva ricostruzione con diversa sagoma e/o sedime, possono

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

beneficiare di una “ulteriore” riduzione del contributo di costruzione dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) fino a un massimo del 45% ove siano perseguite e raggiunte una o più delle seguenti finalità, come esplicitate nella DGR n. XI/3509/2020:

- a) efficientamento energetico (-10%);
- d) invarianza idraulica/idrologica (-10%)
- j) bonifica di edifici e/o dei suoli (- 20%)
- k) tecnologie innovative rifiuti (- 5%).

Le riduzioni del contributo di costruzione per interventi di rigenerazione edilizia sono tra loro cumulabili ma non sono automatiche.

Per accedere e confermare tali riduzioni l'interessato sarà tenuto a presentare idonea documentazione tecnica atta a consentire al Comune le più opportune verifiche:

- A. **in sede di presentazione dell'istanza** per il rilascio del titolo abilitativo (o la SCIA alternativa al permesso di costruire) la stessa dovrà essere corredata, oltre che della documentazione progettuale, anche di un dossier tecnico supportato da asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri e attesti, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto edilizio, le modalità per conseguire le prestazioni descritte nei criteri dell'allegato A della DGR n. XI/3509/2020;
- B. **al termine dei lavori** il raggiungimento degli obiettivi dichiarati in sede di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere comprovato con una apposita relazione asseverata del direttore dei lavori (o da altro tecnico abilitato nel caso in cui la peculiarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di altre figure professionali specialistiche) nel caso corredata da ulteriore documentazione tecnica o certificati da allegare alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) o alla dichiarazione di fine lavori a seconda della tipologia di intervento.

In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi dichiarati ed espressi per accedere alla riduzione del contributo nell'ambito della formazione del titolo abilitativo, o in caso di omessa o incompleta presentazione della documentazione di cui al punto B, il Comune - fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste per eventuali difformità edilizia - richiederà al titolare dell'intervento

o al suo avente causa il versamento di un corrispettivo economico uguale alla quota di riduzione del contributo, maggiorato degli interessi legali.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CAPO IV

INTERVENTI NON RESIDENZIALI

I SEZIONE

ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni e ristrutturazioni di immobili destinati alle attività turistiche, alberghiere e ricettive, comporta il versamento di un contributo di costruzione pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché a una quota del costo documentato di costruzione, nella misura deliberata dal Consiglio comunale.

NUOVA COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione, definita dal DPR n. 380/2001, di fabbricati a destinazione turistica, alberghiera e ricettiva sono definiti con riferimento alla superficie lorda (SL), desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale e/o di favorevoli norme premiali regionali.

Per calcolare la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si moltiplicherà la *superficie lorda* (SL) prevista nel progetto/piano, per il rispettivo valore tabellare stabilito per la nuova costruzione.

Il costo di costruzione si ricava applicando una percentuale dell'8% al costo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria della Provincia).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione, definita dal DPR n. 380/2001, di fabbricati a destinazione turistica, alberghiera e ricettiva sono definiti con riferimento alla superficie lorda (SL), desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale e/o di particolari norme premiali regionali.

Per calcolare la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si moltiplicherà la *superficie lorda* (SL) in progetto, per il rispettivo valore deliberato dal Consiglio per la ristrutturazione edilizia ossia ridotto del 65% rispetto a quello della nuova costruzione.

Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia "conservativa" di immobili tutelati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 che prevedono modifiche ai prospetti con opere di modesta entità, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, possono essere riferiti alla *"superficie lorda* (SL) *virtuale* ottenuta dividendo il costo dei lavori desumibile da computo metrico estimativo per il costo base di costruzione.

Il costo di costruzione si ricava applicando una percentuale del 4% al costo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria della Provincia).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso di contestuale ristrutturazione e ampliamento di fabbricati a destinazione turistica, alberghiera e ricettiva, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sarà determinata sommando tra loro le quote dovute per la nuova costruzione relativa all'ampliamento e quella per l'intervento di ristrutturazione, computata escludendo le opere indispensabili alla congiunzione tra la parte esistente e l'ampliamento. Le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono le medesime previste per la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione.

RIGENERAZIONE URBANA

Gli interventi attuati sul "*patrimonio edilizio esistente*" ai sensi della L.R. n. 18/2019, anche comportanti la sostituzione edilizia previa demolizione e successiva ricostruzione con diversa sagoma e/o sedime, possono usufruire di una "ulteriore" riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) fino a un massimo del 45% ove siano perseguite e raggiunte, una o più delle seguenti finalità, come esplicitate nella DGR n. XI/3509/2020:

- a) efficientamento energetico (-10%);
- d) invarianza idraulica/idrologica (-10%)
- j) bonifica di edifici e/o dei suoli (- 20%)
- k) tecnologie innovative rifiuti (- 5%).

Le modalità per l'accesso alla riduzione del contributo e consolidamento del beneficio sono le medesime previste per la residenza.

II SEZIONE

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni e ristrutturazioni di immobili destinati ad impianti, attività industriali e/o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta il pagamento di un contributo di costruzione articolato in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché importo per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per quelle opere indispensabili alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le originarie caratteristiche del suolo.

L'incidenza dei suddetti oneri è deliberata dal Consiglio Comunale tenuto conto anche dei tipi di attività produttiva e della loro incidenza sulle opere di urbanizzazione.

Anche gli interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione di fabbricati produttivi rurali (di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo a titolo principale) sono tenuti al versamento del "*contributo di costruzione*" articolato in oneri urbanizzazione primaria e secondaria nonché degli oneri di smaltimento rifiuti.

NUOVA COSTRUZIONE

Gli oneri urbanizzativi relativi alla nuova costruzione, definita dal DPR n. 380/2001, di fabbricati industriali/artigianali sono definiti con riferimento alla *superficie lorda* (SL), desumibile dal progetto (o piano attuativo) e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale e/o di particolari norme regionali premiali.

Per gli impianti relativi ad attività industriali o artigianali si computerà anche la superficie utilizzata per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi o gassosi ai sensi dell'art. 44 comma 7 della LR 12/05.

I depositi all'aperto, ove l'intervento preveda - sotto il profilo edilizio - la trasformazione di aree superiori a mq 500,00 con opere di impermeabilizzazione, sono subordinati al pagamento di un contributo di costruzione in relazione alla destinazione ridotto del 50%.

Il contributo di costruzione dovuto si ottiene moltiplicando la SL di progetto per il valore degli oneri primari, secondari e smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate dal

Consiglio Comunale per la categoria (nuova costruzione) in relazione alla tipologia e dimensione dell'impianto produttivo e del carico urbanistico da essi indotto sulle opere di urbanizzazione.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dal DPR n. 380/2001, di fabbricati produttivi sono definiti con riferimento alla *superficie lorda* (SL), desumibile dal progetto (o piano attuativo) e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale e/o di particolari norme regionali premiali.

Per gli impianti relativi ad attività industriali o artigianali si computerà anche la superficie utilizzata per gli impianti con l'esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi o gassosi ai sensi dell'art. 44 comma 7 della LR 12/05.

Il contributo di costruzione dovuto si calcola moltiplicando la SL di progetto per il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di smaltimento rifiuti deliberate dal Consiglio Comunale per la ristrutturazione (ridotti del 65% per gli oneri e del 50% per gli oneri di smaltimento rifiuti rispetto la nuova costruzione) e tenuto conto della dimensione dell'impianto produttivo e dell'incremento del carico urbanistico da questo indotto sulle opere di urbanizzazione.

Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia "conservativa" di immobili tutelati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 che prevedono modifiche ai prospetti con opere di modesta entità, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, possono essere riferiti alla "*superficie lorda* (SL) *virtuale* ottenuta dividendo il costo dei lavori desumibile da computo metrico estimativo per il costo base di costruzione.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nei fabbricati produttivi esistenti sottoposti a contestuale ristrutturazione e ampliamento, il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti è dato dalla somma del corrispettivo dovuto per la ristrutturazione e per l'ampliamento (calcolato come "nuova costruzione).

RIGENERAZIONE URBANA PRODUTTIVA

Gli interventi attuati sul "*patrimonio edilizio*

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

produttivo esistente” ai sensi della L.R. n. 18/2019, anche comportanti la sostituzione edilizia previa demolizione e successiva ricostruzione con diversa sagoma e/o sedime, possono accedere a una “ulteriore” diminuzione del contributo di costruzione dovuto (oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti) fino a un massimo del 50% ove siano perseguite e raggiunte, una o più delle seguenti finalità, esplicitate nella DGR n. XI/3509/2020:

- a) efficientamento energetico (-5%);
- b) aumento sicurezza rischio sismico (-15%)
- d) invarianza idraulica/idrologica (-5%)
- j) bonifica di edifici e/o dei suoli (- 20%)
- k) tecnologie innovative rifiuti (- 5%).

Le riduzioni del contributo di costruzione per rigenerazione edilizia sono cumulabili ma non sono automatiche. Per accedere alle stesse, gli interessati sono tenuti a presentare al Comune la documentazione tecnica idonea a consentire una doverosa verifica:

- A. in sede di presentazione dell’istanza per il rilascio del titolo abilitativo (o la SCIA alternativa al permesso di costruire) la stessa dovrà essere corredata, oltre che dalla tipica documentazione progettuale, anche da un dossier tecnico supportato da asseverazione del progettista, o altro tecnico/professionista abilitato, che dimostri e attesti, per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, le modalità per conseguire le prestazioni stabilite nei criteri dell’allegato A della DGR n. XI/3509/2020;
- B. al termine dei lavori, il raggiungimento degli obiettivi dichiarati in sede di presentazione del titolo abilitativo dovrà essere comprovato con una apposita relazione asseverata del direttore dei lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l’assunzione di responsabilità da parte di altre figure professionali specialistiche) corredata da documentazione tecnica specialistica o certificazioni che andranno allegate alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e/o nella dichiarazione di fine lavori a seconda della tipologia di intervento.

In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi dichiarati ed espressi per accedere

alla riduzione del contributo nell’ambito della formazione del titolo abilitativo, o in caso di omessa o incompleta presentazione della documentazione di cui al punto B, il Comune, fatta salva l’applicazione delle sanzioni previste per eventuali difformità edilizie, richiederà al titolare dell’intervento o al suo avente causa il versamento di un corrispettivo economico uguale alla quota di riduzione del contributo, maggiorato degli interessi legali.

III SEZIONE

ATTIVITÀ COMMERCIALI - DIREZIONALI

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni e ristrutturazioni di immobili destinati ad attività commerciali di vendita, ivi incluse le attività direzionali, pubblici esercizi e di artigianato di servizio prevede il versamento di un contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, deliberato dal Consiglio comunale in relazione alle diverse tipologie di attività e alla loro incidenza sulle opere di urbanizzazione.

NUOVA COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione, definita dal DPR n. 380/2001, di immobili con le funzioni sopra elencate, sono definiti con riferimento alla *superficie lorda* (SL), desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 44 c. 6 della LR 12/05 ed eventuali norme premiali regionali. Per calcolare la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si moltiplicherà la superficie lorda (SL) prevista nel progetto/piano, per il rispettivo valore tabellare stabilito per la nuova costruzione.

Il costo di costruzione corrisponde al 10% del costo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria della Provincia).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dal DPR 380/2001, di immobili con le funzioni sopra elencate, sono definiti in base alla *superficie lorda* (SL) desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale ed eventuali norme premiali regionali.

Per calcolare la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si moltiplicherà la *superficie lorda* (SL) prevista nel progetto (o piano attuativo), per il rispettivo valore deliberato dal Consiglio Comunale per la ristrutturazione edilizia ovvero ridotto del 65% rispetto a quello previsto per la nuova costruzione.

Per favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia "conservativa" di immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. che prevedono modifiche ai prospetti con opere di modesta entità, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, possono essere riferiti alla "*superficie lorda* (SL) *virtuale* ottenuta dividendo il costo dei lavori desumibile da computo metrico estimativo per il costo base di costruzione.

Il costo di costruzione corrisponde al 5% del costo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso di contestuale ristrutturazione e ampliamento di immobili con le destinazioni sopra elencate, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sarà determinata sommando tra loro le quote dovute per la nuova costruzione relativa all'ampliamento e quella oggetto di ristrutturazione, computata escludendo le opere di congiunzione tra la parte esistente e l'ampliamento.

Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono le medesime previste per la nuova costruzione e per la ristrutturazione edilizia.

RIGENERAZIONE URBANA

Gli interventi attuati sul "*patrimonio edilizio esistente*" ai sensi della L.R. n. 18/2019, anche comportanti la sostituzione edilizia previa demolizione e successiva ricostruzione con diversa sagoma e/o sedime, possono usufruire di una "ulteriore" diminuzione del contributo di costruzione dovuto (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) fino a un massimo del 50% ove siano perseguite e raggiunte, una o più delle seguenti finalità, esplicitate nella DGR n. XI/3509/2020:

- a) efficientamento energetico (-5%);
- b) aumento sicurezza rischio sismico (-15%)
- d) invarianza idraulica/idrologica (-5%)
- j) bonifica di edifici e/o dei suoli (- 20%)
- k) tecnologie innovative rifiuti (- 5%).

Le modalità per l'accesso alla riduzione del contributo e consolidamento del beneficio sono le medesime previste per la destinazione produttiva.

RISTRUTTURAZIONE - RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA

Negli interventi di recupero per le attività economiche dei vani e locali seminterrati nonché e dei piani terra in regime oneroso attuati in deroga al vigente PGT nel rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti, laddove previsto:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati così come previsto per le attività non residenziali, moltiplicando la *superficie lorda* (SL) recuperata per il corrispondente valore, deliberato del Consiglio Comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- il costo di costruzione pari al 5% del costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria);
- la monetizzazione, laddove prevista, mediante il versamento di una somma pari a **€ 150,00** per ogni mq di area standard non reperita.

IV SEZIONE

SERVIZI INSEDIATIVI DI INTERESSE GENERALE

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni e ristrutturazioni di immobili destinati a:

- ✓ attrezzature sanitarie assistenziali
- ✓ attrezzature culturali per lo spettacolo
- ✓ attrezzature sportive

promossi da soggetti privati con costi di gestione regolati dal libero mercato sono subordinati al versamento di un “contributo di costruzione” composto dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e da una quota percentuale (non superiore al 10%) del costo di costruzione, come deliberato dal Consiglio comunale, in relazione alle diverse tipologie di attività/strutture e alla loro incidenza sulle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi relativi ad impianti sportivi il contributo sul costo di costruzione è rapportato solo al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.

NUOVA COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione, definita dal DPR n. 380/2001, delle attrezzature sopra elencate sono definiti con riferimento alla *superficie lorda* (SL), desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale ad eventuali norme premiali regionali.

Per calcolare la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si moltiplicherà la superficie lorda (SL) prevista nel progetto/piano, per il rispettivo valore tabellare stabilito per la nuova costruzione.

Qualora l'intervento riguardi opere che per definizione non fossero riconducibili alla (SL), gli oneri saranno calcolati sulla superficie che si ottiene dividendo il costo documentato delle opere (desumibile dal computo metrico estimativo) per il costo base di costruzione.

Il costo di costruzione si ricava applicando le percentuali sotto riportate alle opere in progetto (desumibili da apposito computo metrico estimativo redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria della Provincia).

Le percentuali applicate sono:

- 8% attr.re sanitarie assistenziali;
- 6% attr.re culturali per lo spettacolo;
- 4% attr.re sportive e ricreative.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dal DPR 380/2001, delle attrezzature prima descritte sono definiti in base alla *superficie lorda* (SL) desumibile dal progetto edilizio e calcolata in base alla disciplina urbanistica comunale e ad eventuali norme premiali regionali.

Per calcolare la quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si moltiplicherà la *superficie lorda* (SL) prevista nel progetto (o piano attuativo) per il rispettivo valore deliberato dal Consiglio Comunale per la ristrutturazione edilizia ovvero ridotto del 65% rispetto a quello previsto per la nuova costruzione.

Il costo di costruzione si ricava applicando le percentuali sotto riportate alle opere in progetto (desumibili da apposito computo metrico estimativo redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria della Provincia).

Le percentuali applicate sono:

- 4% attr.re sanitarie assistenziali;
- 3% attr.re culturali per lo spettacolo;
- 2% attr.re sportive e ricreative.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso di contestuale ristrutturazione e ampliamento di immobili con le destinazioni sopra elencate, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sarà determinata sommando tra loro le quote dovute per la nuova costruzione relativa all'ampliamento e quella oggetto di ristrutturazione, computata escludendo le opere di congiunzione tra la parte esistente e l'ampliamento.

Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione sono le medesime previste per la nuova costruzione e per la ristrutturazione edilizia.

RIGENERAZIONE URBANA

Gli interventi attuati sul “*patrimonio edilizio esistente*” ai sensi della L.R. n. 18/2019, esplicitate nella DGR n. XI/3509/2020 possono accedere alla riduzione del contributo nelle medesime misure e modalità previste per la destinazione produttiva.

CAPO V

CONTRIBUTI PER OPERE SPECIALI

INTERVENTI PER OPERE SPECIALI

Sono opere speciali i parcheggi coperti e autosilos destinati alla sosta a pagamento non convenzionati nonché i campeggi.

PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai parcheggi adibiti alla sosta a pagamento non convenzionato sono definiti in base al numero di posti macchina, desumibile dal progetto edilizio e calcolati in conformità alle vigenti norme e disposizioni urbanistiche comunali. La determinazione degli oneri si ottiene moltiplicando i posti macchina in progetto per il valore degli oneri primari e secondari deliberati dal Consiglio Comunale in relazione alla tipologia di parcheggi.

Il costo di costruzione corrisponde al 4% del costo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria).

CAMPEGGI

Gli oneri di urbanizzazione riguardante i campeggi sono definiti in base al numero di utenti, desumibile dal progetto edilizio e calcolati in conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche comunali e alle norme specifiche. La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il numero di utenti in progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso (campeggi).

Il costo di costruzione corrisponde al 4% del costo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo redatto con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio e Industria).

CAPO V

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

PRINCIPI GENERALI

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità dell'insediamento di opere infrastrutturali e standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali degli oneri hanno valenza di mero riferimento.

Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionali, nei piani attuativi di iniziativa privata, i proprietari possono essere autorizzati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi. Le opere di urbanizzazione devono essere determinate in proporzione alle caratteristiche dell'insediamento.

La realizzazione di dette opere può avvenire a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.

L'operatore, nell'ambito della convenzione, si impegnerà a realizzare direttamente, a sua cura e spese, una o più delle opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del piano nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti. I Comuni sono tenuti a determinare le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni da comminare in caso di inottemperanza.

L'accesso allo scomputo degli oneri implica l'accettazione da parte dell'interessato di tutti i costi relativi alla progettazione e direzione dei lavori, degli oneri di sicurezza, degli oneri fiscali (I.V.A., ecc.) nonché dei costi delle operazioni di collaudo connessi all'intervento che restano a totale suo carico completamente esclusi dallo scomputo.

Ove la realizzazione delle opere a scomputo comporti oneri inferiori a quelli previsti nella delibera di Consiglio Comunale, l'operatore

sarà tenuto a corrispondere al Comune la differenza, salvo diversi accordi convenzionali, con il rilascio/efficacia dei titoli abilitativi.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti nonché degli interventi in diretta attuazione del PGT, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - di importo complessivo inferiore alla soglia stabilita nel Codice dei Contratti - funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio è a carico del titolare del permesso di costruire ovvero dell'operatore.

Al Comune resta impregiudicata la possibilità di richiedere, anziché l'esecuzione diretta delle opere previste nel piano, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti al piano attuativo presentato che non potrà in ogni caso essere inferiore agli importi deliberati dal Consiglio Comunale.

L'individuazione delle opere necessarie, degli oneri (e quindi degli scomputi ammissibili) nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere dovrà avvenire nella fase di istruttoria e formazione del piano attuativo ovvero del permesso di costruire convenzionato e si perfezionerà con la sottoscrizione in atto della convenzione.

Nella convenzione urbanistica (o nell'atto unilaterale d'obbligo) sarà fissata l'entità dello scomputo nel caso ammesso e tutte le garanzie da prestare in favore del Comune.

Le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione a scomputo di cui all'art 16 comma 2 del DPR n 380/2001 e all'art 45 della LR 12/2005, devono essere accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso di costruire e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere.

Anche la spesa per le opere a scomputo deve essere registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso di costruire in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, e imputate all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.

PROGETTAZIONE OPERE A SCOMPUTO

Nelle proposte di piano attuativo, ove si

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, l'operatore è tenuto ad allegare al piano una ipotesi progettuale di massima di tali opere. Nel corso dell'istruttoria e comunque prima dell'adozione del piano attuativo o della approvazione della convenzione (in caso di permesso di costruire convenzionato), tale ipotesi dovrà elevarsi in un progetto di fattibilità tecnico-economica, redatto da un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 41 del Codice dei Contratti. Nel procedimento del piano attuativo, in relazione alla complessità delle opere di urbanizzazione previste, il Comune potrà richiedere la validazione del progetto da parte di società qualificata. Da acquisire in fase di adozione o nell'ambito del permesso di costruire.

Il progetto dovrà essere accompagnato da un computo metrico estimativo formulato sul più recente prezzario di Regione Lombardia è lo strumento di riferimento per il determinare, nei contratti relativi a lavori, del costo dei prodotti, delle attrezzature e lavorazioni, in adempimento alle disposizioni di cui all'art. 41, comma 13, e dell'allegato I.14 del D.Lgs. 36/2023. Il computo metrico estimativo verrà valutato dagli uffici al fine di individuare gli importi da riconoscere a scomputo.

Eventuali opere aggiunte, frutto di particolari scelte progettuali in termini di materiali di qualità, ecc. eccedente quelle normalmente eseguite e non espressamente richieste dal Comune, potranno essere nel caso valutate e riconosciute a scomputo in quota parte in relazione all'interesse pubblico relativo alla migioria progettuale perseguita.

All'importo dei lavori riconosciuti a scomputo dovrà essere applicato uno sconto del 15%.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo degli oneri è comunque subordinata al rilascio di un permesso di costruire con espressa esclusione alla SCIA.

In coerenza con la programmazione delle opere e dei lavori pubblici del Comune e in aggiunta a questi, può essere proposto all'operatore privato in possesso di adeguata capacità tecnico/organizzativa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o lavori, anche di manutenzione o riqualificazione di aree o immobili di proprietà comunale, mediante lo scomputo totale o parziale degli oneri dovuti

per il suo intervento. In caso di adesione dell'operatore, le disposizioni progettuali preliminari saranno espresse dal Comune mentre la progettazione, l'affidamento a imprese qualificate e l'esecuzione dei lavori saranno poste a carico dell'operatore fino al collaudo dei lavori. Tali contenuti saranno precisati nella convenzione urbanistica o in apposito atto unilaterale d'obbligo.

SERVIZI QUALITATIVI E/O AGGIUNTIVI

Nei piani attuativi, oltre che nei programmi integrati di intervento, è sempre ammessa la realizzazione, a cura degli interessati, di attrezzature qualitative o aggiuntive rispetto agli importi dei contributi di costruzione ritenute dall'Ente necessarie e prioritarie. In caso di accordo tra i contraenti sarà la convenzione a individuare i contenuti specifici e utili per l'attuazione degli interventi previsti, così come previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

GARANZIE

L'esatta e conforme esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo parziale o totale degli oneri si intende congruamente fornita a favore del Comune con una fideiussione bancaria o primaria compagnia assicurativa di importo pari al totale *non scontato* dei lavori riconosciuti a scomputo maggiorato del 25%, idonea a consentire l'intervento sostitutivo da parte del Comune in caso di inadempimenti dell'operatore.

La convenzione (o l'atto d'obbligo), oltre alle garanzie fideiussorie, deve indicare:

- le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo tecnico e contabile durante la loro realizzazione;
- i termini di inizio e ultimazione dei lavori, secondo tempi prefissati in un cronoprogramma con la previsione di eventuali penali per il ritardo di consegna.

COLLAUDO DELLE URBANIZZAZIONI

Dopo la sottoscrizione della convenzione, il Comune - tramite l'ufficio competente - si incaricherà di individuare il professionista abilitato per procedere al collaudo delle opere previste. L'incarico sarà perfezionato, a seguito del pagamento dei costi necessari da parte dell'operatore, nell'ambito del

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

procedimento per il rilascio del permesso del costruire delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Il collaudo delle opere può essere previsto per lotti autonomamente funzionali, se così è previsto in convenzione e se il progetto individui particolareggiatamente tali lotti. In tal caso, il collaudatore avrà specifico incarico per intervenire con collaudi parziali e in corso d'opera.

Le operazioni di collaudo hanno avvio con la presentazione da parte dell'operatore della comunicazione di ultimazione dei lavori e della contestuale istanza di collaudo delle opere ultimate. La stessa deve essere corredata da tutte le certificazioni dei materiali nonché delle attestazioni di legge e/o idonee a conseguire l'agibilità ove si tratti di edifici pubblici.

Con l'approvazione del collaudo, le opere così realizzate saranno acquisite al patrimonio indisponibile del Comune.

La garanzia sarà svincolata o ridotta solo a seguito di approvazione di formale positivo collaudo relativo a opere funzionalmente complete e funzionanti, con le disposizioni previste dalla vigente legislazione in materia di collaudo di opere pubbliche e contenute nella convenzione o nell'atto d'obbligo.

CAPO VI

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
MONETIZZAZIONE**

LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

Gli interventi di trasformazione del territorio possono incidere sul fabbisogno di dotazioni territoriali (cd. *standard* urbanistici), sia se attuati mediante piano attuativo che con permesso di costruire o altro analogo titolo edilizio.

Anche il mutamento di destinazione d'uso, se non diversamente disposto dalla legislazione nazionale e regionale, può generare un fabbisogno di standard se la nuova funzione produce un incremento di carico urbanistico rispetto a quella precedente.

In relazione alla dotazione minima di aree standard da cedere prevista dal vigente PGT ovvero dal Piano dei Servizi - qualora l'acquisizione gratuita di dette aree non sia ritenuta opportuna dal Comune nell'ambito della convenzione, del permesso di costruire o di altro titolo edilizio - può essere previsto che in alternativa totale o parziale alla cessione, l'interessato versi una somma a titolo di "monetizzazione".

L'opportunità della mancata cessione deve essere valutata dal Comune in relazione ai programmi comunali nonché alla dimensione, conformazione, accessibilità e localizzazione delle aree proposte in cessione.

La mancata cessione delle aree standard, nel rispetto della normativa regionale vigente, può essere compensata con il versamento di un contributo di monetizzazione, versato in via sostitutiva e compensativa, al fine di garantire la dotazione complessiva degli standard previsti dal PGT.

VALUTAZIONE PREVENTIVA DI AQUISIZIONE

In relazione alla norma regionale, per un corretto uso dell'istituto occorre motivare la specifica non opportunità della cessione delle aree standard in base ai criteri di:

Estensione: una delle condizioni principali che attesta l'interesse pubblico delle aree previste in cessione è rappresentata dalla soglia dimensionale. La ridotta dimensione può infatti essere preclusiva per l'utilizzo o

la fruizione da parte dei cittadini/utenti;

Conformazione: per motivare l'assenza di un evidente interesse all'acquisizione da parte del Comune è essenziale che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni, ossia che:

- la completa cessione dello standard all'ambito del comparto urbanistico renda di fatto inattuabile e/o problematico il progetto planivolumetrico e non permetta di perseguire l'obiettivo di riqualificare il contesto sotto il profilo urbanistico;
- l'area proposta in cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze di impianti tecnologici o fasce di rispetto che ne limitino il pieno utilizzo;
- per l'area proposta in cessione si dimostri l'impossibilità o l'inopportunità di poter integrare detta area con i servizi esistenti, con altre aree pubbliche in aree limitrofe e/o in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc.;

Localizzazione: qualora l'area proposta in cessione sia caratterizzata da marginalità, in funzione della localizzazione, rapportata alla zona e non sia rispondente né all'esigenza di rispettare una razionale morfologia urbana né di integrarsi con i servizi esistenti né di dotare di aree verdi e/o parcheggi quelle zone urbanizzate che risultano invece deficitarie.

DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

L'importo della "monetizzazione" deve essere calcolato in relazione al concreto vantaggio economico conseguito dal privato in relazione alla mancata cessione gratuita delle aree standard, con valori non inferiori a quelli di mercato. La determinazione del valore di monetizzazione deve quindi essere definita in relazione ai seguenti criteri:

Utilità economica dell'operatore

In genere, piani urbanistici assegnano l'edificabilità a tutte le aree in modo omogeneo e indistinto con specifici indici di fabbricazione o con l'assegnazione di una quantità già definita di volume o SL.

La mancata cessione concede all'operatore, quale vantaggio economico, la disponibilità di una maggiore area sulla quale sviluppare

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

con maggiore libertà e flessibilità il progetto planivolumetrico.

L'entità del corrispettivo economico da versare al Comune per la mancata cessione delle aree a standard è pari alle risorse che lo stesso dovrebbe impegnare per acquisire un'area libera avente le stesse caratteristiche intrinseche, di destinazione d'uso e nella stessa fascia OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di aree limitrofe.

Tale corrispettivo può essere determinato, pertanto, con valutazione di stima del valore venale dell'area nuda, calcolabile a partire dal riferimento "ufficiale" ritratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, disponibili sul sito dell'Agenzia stessa, nella sezione OMI.

Il calcolo dell'importo di monetizzazione delle aree per standard non cedute sarà eseguito nell'ambito dell'istruttoria tecnica dell'ufficio competente e comunicato all'interessato.

La tariffa unitaria di monetizzazione (TU_m) - ovvero il valore espresso in € al metro quadrato dell'area non ceduta - sarà calcolata di volta in volta dall'ufficio attraverso la seguente formula:

$$TU_m [\text{€/m}^2] = (VI_{\text{tot}} \times K) \div Sf$$

dove:

$$VI_{\text{tot}} [\text{€}] = Sf \times If \times V_{\text{omi}}$$

dove:

VI_{tot} = Valore immobiliare totale espresso in €;

Sf = (St) = Superficie fondiaria (o territoriale) edificabile;

If = (It) = Indice di fabbricabilità fondiaria (o territoriale);

V_{omi} = Valore di mercato corrispondente alla relativa zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) pubblicato dall'Agenzia del Territorio riferito all'ultimo aggiornamento disponibile e al più elevato valore della specifica destinazione (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.) valori che potranno essere oggetto degli incrementi percentuali previsti dall'agenzia.

K = Coefficiente di incidenza variabile dal 5% al 25% del valore venale del terreno edificabile. Il coefficiente K viene rapportato, per interpolazione lineare, alla capacità edificatoria minima ($0,01_{mq/mq}$) e massima ($1,67_{mq/mq}$) espressa dall'indice di fabbricabilità If secondo la seguente formula:

$$K = K_2 + (If_2 - If) : (If_2 - If_1) * (K_1 - K_2)$$

dove:

K_1 = coefficiente incidenza variabile max (25%);

K_2 = coefficiente di incidenza variabile min (5%);

If_1 = capacità edificatoria max ($1,67_{mq/mq}$);

If_2 = capacità edificatoria min ($0,01_{mq/mq}$);

If = capacità edificatoria massima di progetto.

Il versamento della "monetizzazione" potrà avvenire:

- a) in un'unica soluzione alla stipula della convenzione, prima del rilascio del titolo abilitativo o dell'efficacia in caso di SCIA;
- b) ove l'importo ecceda 250.000,00 euro, in pagamenti rateali con le stesse modalità previste per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, previa presentazione da parte del richiedente di polizza fidejussoria a garanzia degli importi. La polizza dovrà essere conforme alla nota dell'IVASS, Banca D'Italia, ANAC e AGCM recante "Garanzie finanziarie: suggerimenti per le pubbliche amministrazioni".

Le somme derivanti da monetizzazione delle aree standard sono introitate in apposito capitolo di bilancio e destinate, in base alle priorità stabilite dal Comune all'attuazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi.

CAPO VII

VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Negli interventi edilizi/urbanistici l'entità del contributo dovuto è formulata in via definitiva dall'ufficio in sede istruttoria e determinato, ove occorra, con apposito atto amministrativo.

L'emanazione del permesso di costruire deve essere comunicata agli interessati, invitandoli a versare al Comune, entro 30 giorni, la quota dei contributi urbanistici dovuti in relazione alla tipologia di intervento.

Negli interventi attuati con altro titolo, il contributo derivante è predeterminato dal professionista abilitato e dall'interessato.

Il contributo così determinato deve essere versato dall'interessato al Comune insieme alla presentazione del progetto e comunque entro 30 giorni dall'efficacia dello stesso.

Il Comune, attraverso l'ufficio competente, accerta che l'importo calcolato e/o versato dall'interessato sia corretto ed è tenuto a chiedere eventuali integrazioni ove l'importo sia inferiore al dovuto. La somma richiesta dovrà essere corrisposta nei termini stabiliti.

Per ottenere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria ovvero conseguire la regolarizzazione di un abuso edilizio il pagamento dell'oblazione, calcolata ai sensi di legge, deve essere interamente versata.

Le modalità per procedere al pagamento dei contributi sono stabilite dal Comune.

RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo di costruzione dovuto può essere versato in modo rateizzato.

In caso l'interessato intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà essere effettuato il versamento nelle seguenti modalità:

- **50%** da versare entro 30 giorni dalla data di comunicazione di avvenuto rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della SCIA. Entro tale termine dovrà essere depositata all'ufficio competente una fideiussione bancaria/assicurativa di istituti/compagnie di primaria importanza per il debito residuo del 50% comprensivo

degli interessi nella misura del tasso legale, maggiorato del 40% (a tutela del Comune in caso di mancato o ritardato pagamento).

- **25%** entro 6 (sei) mesi dalla data di comunicazione di avvenuto rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della SCIA, maggiorato degli interessi legali maturati;
- **25%** entro 12 (dodici) mesi dalla data di comunicazione di avvenuto rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della SCIA, maggiorato degli interessi legali maturati.

A seguito dell'accertamento dell'esatto e puntuale totale pagamento del contributo, l'ufficio competente provvederà allo svincolo della fideiussione a garanzia.

RITARDATO E/O OMESSO PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

In caso di mancato o ritardato di versamento, il Comune applicherà le sanzioni previste dalla vigente normativa ovvero un aumento percentuale del contributo dovuto e, se ricorre il caso, ad attivare il procedimento coattivo.

Nel caso di pagamento rateizzato, l'aumento previsto dalla legge si applica al pagamento delle singole rate. Decorso inutilmente il termine ultimo per il pagamento il Comune provvede all'escussione della polizza nella misura del credito dovuto.

RICHIESTA E RESTITUZIONE DEI CONTRIBUTI

Fatti salvi i termini di prescrizione definiti in materia, il Comune è tenuto a richiedere all'interessato il pagamento dei contributi urbanistici che non sono stati corrisposti.

In caso di presunta inesatta determinazione del contributo, l'interessato può chiedere il ricalcolo del contributo dovuto.

Nel caso in cui l'inesattezza fosse riscontrata successivamente al pagamento l'interessato può presentare al Comune apposita richiesta di rimborso nelle forme previste dalla legge documentando e argomentando gli elementi che supportano l'istanza.

L'istanza di rimborso verrà valutata e istruita dall'ufficio, previa verifica anche legale in merito agli aspetti di fatto e di diritto che sostengono la richiesta.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

In caso di accertata sussistenza di un maggior versamento rispetto al dovuto si procederà, previa verifica della disponibilità nelle somme stanziare nel bilancio, a restituire la maggiore quota del pagamento corrisposta.

DIRITTI DI SEGRETERIA

Tutte le pratiche edilizie e urbanistiche sono tenute al pagamento dei diritti di istruttoria nelle forme previste dalla vigente normativa e secondo le tariffe deliberate dalla Giunta Comunale.

Il pagamento dei diritti di istruttoria deve avvenire contestualmente alla presentazione dell'istanza o del titolo abilitativo.

In caso di mancato o parziale pagamento dei diritti di segreteria la pratica resterà sospesa fino all'avvenuto pagamento. In caso di titoli edilizi autocertificati o asseverati, il mancato pagamento è presupposto di inefficacia degli stessi.

DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri sono di ausilio agli Uffici cui compete la determinazione dei contributi e nell'istruttoria tecnica delle istanze edilizie ed urbanistiche e si applica ai provvedimenti e ai titoli edilizi comunque denominati presentati al Comune.

Gli stessi possono essere di ausilio e osservati anche dai tecnici abilitati e dagli operatori ai fini della relazione di predeterminazione del calcolo dei contributi che deve essere allegata alle istanze di permesso di costruire o ai titoli aventi caratteri di onerosità.



TABELLA NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE TRIENNIO 2024/2026

ONERI DI URBANIZZAZIONE - NUOVA COSTRUZIONE e CAMBIO di DESTINAZIONE e RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (valori tabellari)

Destinazione Funzionale	(SL)	Oneri Primaria	Oneri Secondaria	Oneri rifiuti	Totale Oneri	Costo Costruzione
Residenziale*	€/m ²	42,90	89,10		132,00	DM10/77
Turistico Ricettiva	€/m ²	64,00	38,00		102,00	8%
Produttiva Agricolo/Rurale	€/m ²	29,00	27,00	10,00	66,00	
Produttiva industriale < 5000 m ² (SL)	€/m ²	29,00	27,00	10,00	66,00	
Produttiva industriale > 5000 m ² (SL) Logistica - Data Center	€/m ²	40,00	33,00	12,00	85,00	
Terziaria - Pubblici Esercizi - Artigianato di Servizio	€/m ²	76,00	63,00		139,00	10%
Commercio di vicinato (fino a 250 m ² SdV)	€/m ²	76,00	63,00		139,00	10%
Commercio di media distribuzione (fino 2.500 m ² SdV)	€/m ²	120,00	78,00		198,00	10%
Commercio di grande distribuzione (oltre m ² 2.500 SdV)	€/m ²	142,00	92,00		234,00	10%
Attrezzature sanitarie/assistenziali private	€/m ²	27,74	23,00		50,74	8%
Attrezzature culturali e per lo spettacolo private	€/m ²	15,20	12,60		27,80	6%
Attrezzature sportive private	€/m ²	7,60	6,30		13,90	4%
Parcheeggi/silos privati	posto auto	130,00	120,00		250,00	4%
Campeggi	utente	44,00	46,00		90,00	4%

* I valori della residenza sono equivalenti alla volumetria generata da 1 m² di SL

Per i mutamenti di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari il conguaglio si effettua utilizzando la colonna degli oneri di urbanizzazione secondaria
Ai suddetti oneri/contributi base si applicano le riduzioni/maggiorazioni stabiliti nell'allegato criteri di determinazione dei contributi.



TABELLA NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE TRIENNIO 2024/2026

ONERI DI URBANIZZAZIONE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (riduzione 65% rispetto alla nuova costruzione)						
Destinazione Funzionale	(SL)	Oneri Primaria	Oneri Secondaria	Oneri rifiuti	Totale oneri	Costo Costruzione
Residenziale*	€/m ²	15,01	31,19		46,20	DM10/77
Turistico Ricettiva	€/m ²	22,40	13,30		35,70	4%
Produttiva Agricolo/Rurale	€/m ²	10,15	9,45	5,00	24,60	
Produttiva industriale < 5000 m ² (SL)	€/m ²	10,15	9,45	5,00	24,60	
Produttiva industriale > 5000 m ² (SL)	€/m ²	14,00	11,55	6,00	31,55	
Terziaria - Pubblici Esercizi - Artigianato di Servizio	€/m ²	26,60	22,05		48,65	5%
Commercio di vicinato (fino a 250 m ² SdV)	€/m ²	26,60	22,05		48,65	5%
Commercio di media distribuzione (fino 2.500 m ² SdV)	€/m ²	42,00	27,30		69,30	5%
Commercio di grande distribuzione (oltre m ² 2.500 SdV)	€/m ²	49,70	32,20		81,90	5%
Attrezzature sanitarie/assistenziali private	€/m ²	9,71	8,05		17,76	4%
Attrezzature culturali e per lo spettacolo private	€/m ²	5,32	4,41		9,73	3%
Attrezzature sportive private	€/m ²	2,66	2,21		4,87	2%
Parcheeggi/silos privati	posto auto	45,50	42,00		87,50	2%
Campeggi	utente	15,40	16,10		31,50	2%

* I valori della residenza sono equivalenti alla volumetria generata da 1 m² di SL

Agli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere applicate le riduzioni della rigenerazione urbana