



**COMUNE DI MAGNAGO**

Città Metropolitana di Milano

**SETTORE AMBIENTE e TERRITORIO**

Prot. n. **3252**

# **AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il Consiglio Comunale nella seduta del 19.2.2018, delibera n. 3, ha approvato:

- l'aggiornamento del contributo di costruzione
- le percentuali di riduzione per il recupero del patrimonio edilizio esistente
- l'incremento del contributo nel caso di interventi che consumano suolo agricolo
- le modalità di versamento del contributo
- i criteri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri

Il Consiglio Comunale ha altresì deliberato l'immediata esecutività della delibera, pertanto il contributo di costruzione, nei valori aggiornati, e le ulteriori disposizioni contenute nella citata delibera verranno applicate alle pratiche edilizie protocollate allo Sportello Unico Edilizia dal giorno **20 febbraio 2018**.

Resta inteso che per le pratiche in itinere presentate prima di tale data resteranno validi i valori delle tariffe previgenti.

Magnago, 2 marzo 2018

Il Responsabile del Settore  
Geom. Francesco Pastori

Allegate Tabelle

# TABELLA NUOVE TARIFFE ONERI URBANIZZAZIONE 2018

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b>Residenza</b> NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)	Primaria €/mc <b>6,32</b> Secondaria €/mc <b>12,64</b>
<b>Residenza</b> AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2) AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)	Primaria €/mc <b>6,55</b> Secondaria €/mc <b>12,64</b>
<b>Residenza</b> INTERVENTI IN PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – PIANO DI RECUPERO AMBITI AGRICOLI	Primaria €/mc <b>8,00</b> Secondaria €/mc <b>12,64</b>

(importo riferito a metro cubo – volume di progetto)

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b>Industria e artigianato</b> AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO	Primaria €/mq <b>16,82</b> Secondaria €/mq <b>15,58</b> Smaltimento Rifiuti €/mq <b>2,82</b>
<b>Industria e artigianato</b> INTERVENTI IN PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	Primaria €/mq <b>17,95</b> Secondaria €/mq <b>16,48</b> Smaltimento Rifiuti €/mq <b>2,82</b>

(importo riferito a metro quadro di slp)

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b>Industria Alberghiera</b>	Primaria €/mq <b>33,07</b> Secondaria €/mq <b>16,48</b>

(importo riferito a metro quadro di slp)

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b>Attività commerciali e direzionali</b>	Primaria €/mq <b>73,50</b> Secondaria €/mq <b>29,69</b>

(importo riferito a metro quadro di slp)

## OPERE DI INTERESSE GENERALE

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b><u>Parcheggi coperti e silos per autoveicoli</u></b> per ogni posto auto	Primaria € <b>294,10</b> Secondaria € <b>118,88</b>

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b><u>Attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali</u></b>	Primaria €/mq <b>14,78</b> Secondaria €/mq <b>5,98</b>

(importo riferito a metro quadro di slp)

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b><u>Attrezzature sportive</u></b>	Primaria €/mq <b>7,33</b> Secondaria €/mq <b>3,04</b>

(importo riferito nel caso di impianti sportivi coperti, a mq. di superficie coperta  
nel caso di impianti sportivi scoperti - al mq. di slp dei servizi ammessi)

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b><u>Attrezzature per lo spettacolo</u></b>	Primaria €/mq <b>22,00</b> Secondaria €/mq <b>8,90</b>

(importo riferito a metro quadro di slp)

## CONTRIBUTI DI CONCESSIONE AFFERENTI GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER GLI INTERVENTI A DESTINAZIONE AGRICOLA ESCLUSI PER LEGGE DALLA GRATUITÀ

Destinazione	<b>nuovo 2018</b>
<b><u>Strutture coperte adibite ad allevamento</u></b> (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti)	Primaria €/mq <b>12,64</b> Secondaria €/mq <b>3,50</b> Smaltimento Rifiuti €/mq <b>2,82</b>
<b><u>Altre strutture coperte chiuse o semichiusse</u></b> (capannoni di deposito, rimesse protette, sala mungitura)	Primaria €/mq <b>9,03</b> Secondaria €/mq <b>2,14</b> Smaltimento Rifiuti €/mq <b>2,82</b>
<b><u>Altre strutture coperte aperte su almeno 3 lati</u></b>	Primaria €/mq <b>5,19</b> Secondaria €/mq <b>1,35</b> Smaltimento Rifiuti €/mq <b>2,82</b>

(importo riferito a metro quadro di slp)

# TABELLA RIDUZIONI e INCREMENTI RISPETTO ALLE TARIFFE RELATIVE AGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

## RIDUZIONI finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente

TIPO INTERVENTO	RIDUZIONE rispetto agli interventi di nuova costruzione	NORMA DI RIFERIMENTO
Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione	Oneri di urbanizzazione <b>riduzione del 60%</b>	Comma 10 art. 44 della L.R. 12/2005 (comma così modificato dall'art. 4, comma 6, legge reg. n. 31 del 2014)
Interventi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia	Oneri di urbanizzazione <b>riduzione del 50%</b>	Comma 10bis art. 44 della L.R. 12/2005 (comma introdotto dall'art. 17, comma 3, legge reg. n. 7 del 2012)
Interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.	Costo di costruzione e Oneri di urbanizzazione <b>riduzione del 20%</b>	Art. 17 comma 4-bis D.P.R. 380/2001 aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014
Il recupero abitativo dei sottotetti viene equiparato alla ristrutturazione edilizia	Oneri di urbanizzazione <b>riduzione del 60%</b>  (il costo di costruzione viene calcolato come per ristrutturazione esistente)	Comma 7 art. 64 della L.R. 12/2005 (comma così sostituito dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017)
nel caso di recupero del sottotetto per una superficie lorda fino a 40 mq e costituente pertinenza di unità immobiliare residenziale, qualificata come prima casa	Esenzione del <b>costo di costruzione</b>	Comma 7-bis art. 64 della L.R. 12/2005 (comma introdotto dall'art. 26 della legge reg. n. 15 del 2017)

## INCREMENTI per interventi che consumano suolo agricolo

TIPO INTERVENTO	INCREMENTO RISPETTO AGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	NORMA DI RIFERIMENTO	NOTE
per gli interventi <b>non ricompresi nel tessuto urbano consolidato</b> che consumano suolo agricolo nello stato di fatto	Costo di costruzione <b>incremento del 30%</b>	Art. 5, comma 10, legge reg. n. 31 del 2014	NB: si definisce tessuto urbano consolidato l'insieme delle parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento indicate nel Piano delle regole.
per gli interventi <b>ricompresi nel tessuto urbano consolidato</b> che consumano suolo agricolo nello stato di fatto	Costo di costruzione <b>incremento del 5%</b>	Art. 5, comma 10, legge reg. n. 31 del 2014	
per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto	Costo di costruzione e Oneri di urbanizzazione <b>incremento del 5%</b>	Comma 2-bis art. 43 della L.R. 12/2005	

*le aree agricole nello stato di fatto sono quelle rappresentate nell'elaborato grafico desunto dall'apposito strato informativo, predisposto dalla Regione Lombardia, denominato "Area agricola nello stato di fatto articolo 43", che traduce in formato digitale la banca dati DUSAF 2.0 2005-2007, pubblicato sul sito internet Geoportale della Lombardia (<http://www.geoportale.regione.lombardia.it/>)*

## **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione , smaltimento rifiuti) dovrà essere versato al Comune nei seguenti modi:

**Unica soluzione** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, ovvero, in caso di SCIA dalla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico Edilizia

### **In forma ratealizzata**

- 1° rata – pari al **40%** dell'importo - **entro 30 giorni** dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, ovvero, in caso di SCIA dalla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico Edilizia
- 2° rata – pari al **30%** dell'importo **entro 18 mesi** dalla data dell'Avviso di Avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, ovvero, in caso di SCIA dalla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico Edilizia
- 3° rata – pari al **30%** dell'importo **entro 36 mesi** dalla data dell'Avviso di Avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, ovvero, in caso di SCIA dalla data di avvenuto deposito allo Sportello Unico Edilizia

A garanzia del pagamento della seconda e terza rata afferenti al contributo di costruzione, il richiedente dovrà presentare opportune garanzie reali (bancarie o assicurative) con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- avere durata fino a 30 (trenta) giorni successivi al termine ultimo di versamento;
- comprendere, nell'ammontare complessivo, gli importi dilazionati e maggiorati degli interessi legali calcolati sulla durata della massima dilazione ammessa;
- essere esigibile dal Comune a prima richiesta;
- prevedere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile;
- prevedere espressa rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile;

### **Impegno di indennizzo anticipato del Contributo rateizzato**

La presentazione della SCIA di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini di rateizzazione comporterà il versamento contestuale e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data della presentazione della domanda stessa.

### **Ritardato pagamento**

In caso di ritardo nel pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.

## **REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI**

Il comma 5 dell'art. 28 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, stabilisce che:

*"28. Lottizzazione di aree*

*comma 5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:*

*.... omissis ....*

*2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*

*.....omissis...*

*4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

Lo stesso principio è stato confermato dalla produzione normativa degli anni successivi, nonché dall'art. 46, comma 1., lettera b) della L.R. 12/2005 tutt'ora vigente.

Ne deriva che in sede di pianificazione attuativa l'operatore è obbligato a realizzare a propria cura e carico tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, oltre alla quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'art. 45 (Scomputo degli oneri di urbanizzazione) della L.R. 12/2005 prevede che:

*1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) (ora art. 1, comma 1, lettera e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) . I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale. .... omissis.....*

La norma regionale dispone in modo inequivocabile che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, trattandosi di possibilità, deve essere espressamente autorizzato dal Comune che ha facoltà di concederlo. Ne consegue che lo scomputo del costo delle opere dagli oneri di urbanizzazione non è un beneficio automatico dell'operatore a fronte della realizzazione delle opere, peraltro dovute ai sensi della L. 1150/42 tutt'ora vigente, la quale non prevede scomputi.

Risulta evidente come l'art. 28 della L. 1150/42 faccia espresso riferimento ai casi in cui l'intervento sia subordinato a Piano Attuativo, mentre l'art. 45 della L.R. 12/2005 non fa distinzione di zona urbanistica.

In tal senso l'applicazione indiscriminata del principio di scomputo degli oneri di urbanizzazione, sarebbe in contraddizione con le disposizioni dell'art. 28 della L. 1150/42, in quanto uniformerebbe tutte le zone urbanistiche senza fare distinzione tra interventi collocati negli ambiti del tessuto urbano consolidato, già dotato di opere di urbanizzazione e servizi (es. aree di completamento indicate nel Piano delle regole) e interventi in ambiti soggetti a pianificazione attuativa, ove le urbanizzazioni ed i servizi sono ancora da realizzare.

Al momento della richiesta del titolo edilizio (*CILA, SCIA, permesso di costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire*) il progettista incaricato assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Ciò presuppone che preventivamente siano stati effettuati tutti gli controlli del caso, tra cui anche la verifica circa l'esistenza delle opere di urbanizzazione, in considerazione che i titoli abilitativi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio.

La suddetta asseverazione risulta redatta in qualità di tecnico asseverante e in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale, dichiarazione resa ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Di conseguenza, la scelta di proporre lo scomputo è una libera facoltà rimessa alla valutazione di opportunità del richiedente, mentre l'ammissione allo scomputo costituisce oggetto di una valutazione ampiamente discrezionale da parte dell'amministrazione, che può ben optare per soluzioni diverse, senza che l'interessato possa vantare un diritto soggettivo al riguardo.

Si ritengono comunque escluse dallo scomputo le spese :

- per le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas;
- per ogni implementazione di altri servizi pubblici dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

Un eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione chiaramente è riferito alla casistica prevista dall'art. 12 comma 2 del D.P.R. n. 380/01, ovvero nel caso di mancanza delle opere di urbanizzazione primaria e nel caso queste non siano previste in piani o programmi nel triennio successivo, con la possibilità di presentare richiesta, contestuale alla richiesta del titolo edilizio, con l'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente alla realizzazione dell'intervento.

## **CRITERI DI ATTUAZIONE DELLO SCOMPUTO**

1. in caso di Pianificazione Attuativa l'operatore è obbligato ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ai sensi dell'art. 28, L. 1150/42 e art. 46, L.R. 12/2005;
2. in caso di intervento edilizio, comunque denominato, per il quale si richieda lo scomputo totale o parziale del contributo commisurato afferente agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria alle condizioni di cui agli artt. 35 e 36, d.lgs. n. 50 del 2016. La richiesta di scomputo, contestuale alla richiesta del titolo edilizio (*CILA, SCIA, permesso di costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire*), dovrà essere corredata da progetto esecutivo e dal computo metrico estimativo, redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal listino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano, in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi e/o della proposta di pianificazione esecutiva/Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come

definito dal Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

4. Per l'esecuzione delle opere autorizzate allo scomputo dovrà essere presentata idonea garanzia bancaria o assicurativa avente le seguenti caratteristiche:
  - durata stabilita dal Comune a seconda del caso specifico;
  - ammontare complessivo pari al valore delle opere di urbanizzazione da realizzare, come determinato dal computo metrico estimativo;
  - essere esigibile dal Comune con le modalità previste dallo stesso a seconda del caso specifico;
  - prevedere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile;
  - prevedere espressa rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile;
  
5. Ai fini della convalida definitiva dello scomputo dagli oneri, ad opere di urbanizzazione collaudate l'operatore è obbligato a presentare il Certificato di regolare esecuzione, ovvero adeguata documentazione contabile, comprovante l'effettivo costo sostenuto, con la precisazione che eventuali maggiori oneri rimarranno a carico dell'operatore stesso mentre eventuali minori spese, rispetto all'ammontare dovuto degli oneri di urbanizzazione, dovranno essere versate al Comune a titolo di conguaglio oneri di urbanizzazione ex L.R. 12/2005;
  
6. Secondo la specificità dell'intervento edilizio, comunque denominato, per il quale viene chiesta l'autorizzazione allo scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla corrispondente quota di oneri di urbanizzazione, il Comune si riserva di valutare caso per caso, a suo insindacabile giudizio, l'effettiva consistenza, dimensioni, tipologia e grado di finitura delle stesse.