



# COMUNE DI MAGNAGO

Città Metropolitana di Milano  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Prot. 0016959

## **AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI CUI ALL'ART. 44 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005. – APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI E MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVISTE DALLA NORMATIVA REGIONALE.**

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **Riferimenti normativi**

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, e i cambi di destinazione d'uso degli immobili sono subordinati al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "*Legge per il governo del territorio*" e s.m.i.

L'articolo 44 della L.R. 12/2005 prevede:

- al comma 1, che "gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria siano determinati, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi ed a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali";
- ai commi 3 e 4, la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come segue:
  - gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
  - gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri., interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.
- ai commi 5, 6, 7 e 8, che:
  - gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistica edilizia per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
  - per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova

costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”.

L'obbligo di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deriva:

- dall'art. 16, comma 6, D.P.R. 06/06/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e Regolamentari in materia edilizia” n. 380, con cadenza quinquennale;
- dall'art. 44, comma 1, L.R. 11/03/2005 “Legge per il governo del territorio” n. 12, con cadenza triennale.

Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 12/2005 “Disapplicazione di norme statali”, l'art. 44 della L.R.12/2005 prevale sull'art. 16 del D.P.R. 380/2001, pertanto l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire con cadenza triennale.

Regione Lombardia al fine di limitare il consumo di suolo, incentivare gli interventi verso le aree già urbanizzate e sostenere il recupero del patrimonio edilizio esistente ha riconosciuto diverse misure che incidono sul contributo di costruzione:

- *agevolazione* per il recupero edilizio (a).
- *incrementi* nel caso di consumo di suolo agricolo (b).

e precisamente:

#### **Agevolazione (a):**

##### Ristrutturazione edilizia:

- *Ai sensi dell'articolo 44 comma 8 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.: “Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”.*
- *Ai sensi dell'articolo 48 (costo di costruzione) comma 6 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.: “Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5. Nei casi in cui, per gli interventi di cui al precedente periodo, sia prevista, in luogo del contributo relativo al costo di costruzione, la corresponsione del contributo di cui all'articolo 19, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo stesso, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni.*

##### Ambiti di rigenerazione:

- *Ai sensi dell'articolo 8 e 8bis della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.: “Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi”.*

##### Norme per la conversione di coperture in cemento amianto

- *Ai sensi dell'articolo 73 bis (disciplina degli interventi) comma 3 della Legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. che, al fine di incentivare la sostituzione delle coperture in amianto di “edifici destinati a*

*residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato” consente di introdurre “la riduzione del contributo di costruzione fino al 50 per cento”.*

#### Recupero sottotetti:

L'art. 64 della L.R. 12/05 e s.m.i., inoltre definisce le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di recupero e recupero sottotetti (commi 7 e 7 bis):

- *7. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.*
- *7 bis. Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.*

#### **Incrementi (b):**

- Ai sensi dell'articolo 43 comma 2bis della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.: *“Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità”*, si ritiene di mantenere come dalla precedente delibera di Consiglio comunale n. 3/2018 la maggiorazione massima (5 per cento) indicata dall'articolo 43 comma 2bis della Legge regionale 12/2005 (Fondo regionale Aree Verdi).
- Ai sensi dell'articolo 43 comma 2 sexies della Legge regionale 12/2005 è prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:
  - a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato – si ritiene di applicare un massimo del quaranta per cento;
  - b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
  - c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
  - d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

La maggiorazione Consumo di suolo va sommata alla suddetta Maggiorazione Fondo Aree Verdi (art. 43 comma 2bis della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.).

*N.B. L'articolo 10 (Piano delle Regole) della Legge regionale 12/2005 e s.m.i.: definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.*

#### **Riferimenti amministrativi:**

Con la pubblicazione sul BURL n. 41 del 13/10/2010 diventava esecutivo il Piano di Governo del Territorio P.G.T., adottato con deliberazione Consiglio comunale n. 43 del 19/12/2009 ed approvato con deliberazione Consiglio comunale n. 27 del 21/06/2010.

Per quanto riguarda gli **oneri di urbanizzazione**, lo stato attuale è il seguente:

- Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione nell'anno 2003 con delibera Consiglio comunale n. 16 del 15/4/2003, con determinazione analitica riferita ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde elementare, fognature, depurazione e smaltimento acque reflue, rete idrica, pubblica illuminazione ), opere di urbanizzazione secondaria (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, gioco bimbi, impianti sportivi, verde pubblico, parcheggi, delegazione uffici postali, centro civico, mercato di quartiere), secondo le prescrizioni regionali di cui alla L.R. 60/77 e DCR 557/1977.
- Nell'anno 2008 gli oneri di urbanizzazione sono stati adeguati, con deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 3/3/2008, mediante applicazione dell'indice ISTAT di variazione del costo di costruzione residenziale.
- In relazione alla crisi economica venutasi a creare in Italia, che ha colpito pesantemente il settore edilizio, con delibera della Giunta comunale n. 12 in data 30/01/2012 si confermavano gli importi degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2012.
- Negli anni 2013, 2014 e 2015, sono stati confermati gli importi degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazioni degli spazi per parcheggi privati, rispettivamente con le deliberazioni di Giunta comunale n. 77 del 1/8/2013, delibera di Giunta comunale n. 69 del 8/7/2014 e delibera di Giunta comunale n. 56 del 26/5/2015.
- Nell'anno 2018 gli oneri di urbanizzazione sono stati adeguati, con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 19/02/2018, mediante applicazione dell'indice ISTAT di variazione del costo di costruzione residenziale.

Per quanto riguarda la quota afferente al **costo di costruzione**, la L.R. 12/2005 e s.m.i., all'articolo 48, prevede distinte modalità di calcolo a seconda della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento.

Per la destinazione a residenza il coefficiente da applicare al costo di costruzione è stato determinato dalla Regione ed è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

Per le altre destinazioni d'uso (commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo), ai sensi del comma 4, il contributo sul costo di costruzione è pari ad una quota non superiore al 10% al costo documentato di costruzione dell'intervento.

Per la destinazione produttiva (industriale, artigianale) il costo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

### **I criteri metodologici**

Come sopra indicato nei "riferimenti normativi" con la Legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio", sono stati abrogati i previgenti criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (da cui derivano le attuali tariffe degli oneri di urbanizzazione), disponendo all'art. 44 comma 1 "Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali."

La Regione Lombardia, nel citato art. 44 della Legge regionale n. 12/2005, non ha indicato metodologie né parametri per derivare le tariffe degli oneri di urbanizzazione dai costi delle opere di urbanizzazione previste dal piano dei servizi e dal programma triennale delle opere pubbliche.

Il piano triennale delle opere pubbliche non riporta alcuna previsione coordinata con il Piano dei Servizi vigente, a causa delle norme in materia economica che con l'introduzione del rispetto del "Patto" impediscono l'utilizzo di risorse finanche disponibili.

Una possibile soluzione potrebbe essere quella di estrapolare gli elementi dai costi indicati negli ultimi Piani Attuativi approvati delle opere di urbanizzazione ricavandoli, per arrivare al valore tabellare da attribuire come oneri di urbanizzazione, ma in questo modo si produrrebbe un aumento di queste ultime in misura tale

da incidere pesantemente sul mercato delle costruzioni, già in profonda sofferenza nell'attuale periodo di grave crisi economica.

Tenuto conto che è trascorso il periodo quinquennale di vigenza del Piano di Governo del Territorio e di conseguenza le previsioni del Piano dei Servizi preordinati all'esproprio e realizzazione di attrezzature e servizi sono scaduti, **si propone di adeguare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria all'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale da gennaio 2018 a settembre 2024 (ultimo dato disponibile) rileva un incremento dei costi di +20,6 per cento.**

#### **Tariffe base del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione**

Alla luce dei criteri metodologici sopra descritti sono state aggiornate le tariffe base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da applicare recependo e determinando le maggiorazioni e le riduzioni previste dalla normativa regionale. Nel prospetto allegato (Allegato B) sono riportate nel dettaglio tutte le tariffe aggiornate rispetto a quelle vigenti (aggiornamento 2024), le nuove tariffe, le riduzioni e le maggiorazioni determinate applicabili al contributo di costruzione. Inoltre:

- gli importi aggiornati saranno applicati alle determinazioni degli oneri dovuti effettuate a partire dal 1° gennaio 2025.
- l'aggiornamento verrà applicato anche a tutte le varianti essenziali relative alla parte di intervento che modifica i parametri edilizi del progetto originario, con qualsiasi titolo vengano presentate.
- per i piani attuativi, per gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e per i permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Magnago, 17 dicembre 2024

Il Responsabile del Settore  
massimo miracca