



CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 23 DEL 20 Aprile 2016

OGGETTO: DETERMINAZIONE AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE IN VIGORE

Il giorno 20 Aprile 2016, alle ore 20:00, presso questa sede comunale, convocati – in seduta straordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno, la cui documentazione è stata depositata il giorno lavorativo antecedente l'adunanza.

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale sig. GIORGIO BRAMBILLA.
Partecipa il Segretario Generale, dott. SANDRO DE MARTINO. Presenziano gli Assessori comunali Boccoli Corrado, Mascia Mariasole, Nicolussi Davide, Fumagalli Guido, Malacrida Giancarlo.

Dei componenti del Consiglio comunale:

1.	BRAMBILLA PAOLO	10.	FILINCIERI CORRADO
2.	CEREDA FRANCESCO	11.	SALA STEFANO
3.	BOSISIO SAVINO	12.	BRAMBATI ELIO GIUSEPPE
4.	BRAMBILLA GIORGIO	13.	MANZIONE ANNALISA
5.	VIMERCATI DANIELA	14.	CAGLIANI ALESSANDRO
6.	FRANZOSI GIUSEPPE	15.	ANDREONI CLAUDIO
7.	ALESSANDRI MAURO	16.	NEBEL CINZIA
8.	ROVAI SUSI	17.	SARTINI FRANCESCO
9.	BORSA MICHELA		

sono ASSENTI o ASSENTI GIUSTIFICATI (ag) i Signori:

Brambati Elio Giuseppe, Cagliani Alessandro, Andreoni Claudio, Nebel Cinzia (ag), Sartini Francesco, Manzione Annalisa (ag).

Componenti ASSEGNATI n. 16 più il Sindaco, PRESENTI n. 11.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto. Sono nominati scrutatori della seduta i Sigg. Cereda Francesco, Bosisio Savino.

Responsabile: Bruno Cirant

AA.GG-SG-P01-MD01	Rev. 03
Ottobre 2011	

Consiglio comunale del 20 aprile 2016: deliberazione n. 23

Oggetto: **DETERMINAZIONE AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE IN VIGORE**

L'Assessore illustra al Consiglio comunale la seguente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI DELL'INIZIATIVA

L'art.44 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 prevede che ogni tre anni i comuni aggiornino gli oneri di urbanizzazione, da corrispondere ai fini del rilascio dei permessi di costruire e/o denunce inizio attività di tipo oneroso.

L'ultima determinazione dell'Amministrazione Comunale è da riferirsi alla delibera di C.C. n.27 del 29.4.2008, con la quale si è proceduto ad una determinazione dei nuovi valori, così come richiesto dalla normativa statale e regionale precedente (art.5 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e Deliberazione del Consiglio Regionale 28 luglio 1977, n. II/557).

Successivamente è stato approvato il Piano di Governo del Territorio ed è in itinere una sua variante parziale.

Per rispondere al disposto della LR 12/2005 e di altre recenti normative, oltre che per verificare gli importi e le modalità secondo le strategie di sviluppo urbanistico del nuovo strumento urbanistico, si è reso necessario procedere al nuovo aggiornamento.

Per quanto riguarda il metodo, la legge regionale prevede che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria siano determinati 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. L'art.25 c.8 della medesima legge recita, inoltre: "Fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente", ovvero sia l'art.16 c.6 del DPR 380/2001 e le tabelle parametriche regionali.

Il lavoro di revisione degli oneri è partito dalla lettura del Piano dei servizi e del Programma triennale delle opere pubbliche e dalla verifica della sostenibilità economico finanziaria delle strategie e degli obiettivi pubblici del Piano di Governo del Territorio, finanziati soltanto in parte dagli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione per le sole nuove costruzioni, sulla base degli importi in vigore.

Viste le diverse fonti di finanziamento considerate dal Piano dei servizi (oltre a quelle derivanti dal contributo di costruzione) è risultato impossibile ricavare una relazione diretta tra il costo delle opere pubbliche previste e le superfici lorde di pavimento (slp) potenziali ammesse dalla pianificazione urbanistica. Si è, quindi, ritenuto ancora attuale il criterio precedentemente utilizzato – alla base degli oneri in vigore considerati nelle verifiche da PGT – a partire dai costi analitici unitari effettivi delle opere di urbanizzazione forniti dal settore LL.PP.

Quanto agli indirizzi dati dall'Amministrazione comunale per la determinazione di correttivi, riduzioni o maggiorazioni di legge in materia di contributo di costruzione, si è tenuto conto contrazione dell'attività edilizia nel decennio in corso, dell'obiettivo primario del contenimento del consumo di suolo e dell'orientamento al recupero del patrimonio esistente e all'edificazione su aree urbanizzate e già destinate all'edificazione. In questo contesto si ritiene che la sostenibilità economico finanziaria degli obiettivi del PGT possa

essere perseguita anche con il rilancio dell'attività edilizia ottenibile mediante forme di incentivazione economica, delle quali il contributo di costruzione è un fattore di rilievo. In conseguenza si ritiene che possano essere confermati gli importi degli oneri per nuova costruzione oggi vigenti, fatto salvo verificare che vengano rispettati i minimi determinati ai sensi della normativa previgente e vengano apportate le maggiorazioni e le riduzioni secondo i criteri posti dalla recente normativa.

Per la determinazione dei nuovi valori si è così provveduto, sulla base della LR 5 dicembre 1977 n.60 e della suddetta D.C.R. 28 luglio 1977, n. II/557, ad una valutazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I costi delle opere di urbanizzazione primarie sono stati desunti, e mediati, dalle analisi redatte dal settore LL.PP. per l'anno 2015, fatta eccezione per il costo relativo alla voce "depurazione e smaltimento" per la quale è stato assunto il valore indicato nelle tabelle allegate alla DCR 28 luglio 1977, n. II/557. Per i costi delle opere di urbanizzazione secondarie, non essendo disponibili le analisi del settore LL.PP., sono stati assunti i valori base indicati nella DCR 28 luglio 1977, n. II/557, adeguati secondo la variazione ISTAT.

Si sono elaborati i valori unitari degli oneri mediante le tabelle regionali verificando così i limiti minimi dei costi base regionali ed utilizzando parametri di incidenza più coerenti con l'attuale dotazione esistente di opere di urbanizzazione e suddividendo in modo più articolato le aree urbanistiche e il corrispettivo per gli interventi in esse ammissibili. In particolare, viene introdotta una diversa e maggiore caratterizzazione delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione degli oneri, sulla base degli indirizzi di sviluppo urbanistico contenuti nella variante parziale al PGT vigente e del grado di urbanizzazione dello stato di fatto.

Gli importi aggiornati, determinati secondo i criteri visti sopra, non si discostano da quelli vigenti: la presente revisione va nella direzione espressa dall'Amministrazione Comunale di contenimento del contributo di costruzione al fine di agevolare la ripresa dell'attività edilizia ed, in particolare, stimolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in accoglimento di quanto disposto dalle recenti normative per il contenimento del consumo di suolo.

I valori così determinati sono stati variati nei limiti previsti dalla L.R. 60/77 e dalla D.C.R. tenendo in considerazione i seguenti criteri:

- All'interno delle zone residenziali viene introdotta la distinzione tra la zona A, dove l'esistenza di tutte le urbanizzazioni consente una lieve riduzione, e le zone B, C, E;
- Nelle zone per industria e artigianato, coerentemente con la variante di PGT, si prevedono oneri distinti per i due usi produttivi principali ammessi: uso produttivo industriale e uso servizi produttivi (produttivo industriale "avanzato"). Il valore di questi ultimi è ottenuto incrementando l'importo relativo alle attività produttive industriali in considerazione delle attività insediabili previste dal PGT (produttivo industriale "avanzato" in zona D3);
- Per gli interventi di recupero del patrimonio esistente gli importi degli oneri di nuova costruzione determinati, sono ridotti del 60%, in aderenza al disposto dell'art.44 c.10 della LR 12/05 (riduzione di legge già vigente);
- Nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia, ad attuazione di quanto previsto dall'art.44, c.10 bis, L.R.12/2005, si stabiliscono riduzioni percentuali degli oneri che vanno dal 30% nelle attività direzionali e commerciali al 50% per tutte le altre destinazioni;
- E' stata rivista la voce relativa agli interventi nell'ambito dei Piani Attuativi, introdotta nella precedente deliberazione: si restringe l'ambito di applicazione di tali importi agli interventi di nuova costruzione in Aree di Trasformazione che siano esterne al tessuto urbano consolidato (TUC), prive di urbanizzazioni e di consistenti edificazioni preesistenti, in considerazione della maggiore spesa che l'Amministrazione Comunale deve sostenere per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di tali aree (*e non in quelle, ad esempio, soggette a piano di recupero o ad attuazione diretta in zone già urbanizzate*).

Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo sul costo di costruzione, ai sensi dell'art.48 c.4 LR 12/05, corrisponde a una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (computo metrico estimativo), stabilita come segue:

- Nei nuovi edifici pari al 10% del costo di costruzione
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione su edifici esistenti, negli interventi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia pari al 7% del costo di costruzione

In considerazione della perdurante situazione di crisi economico-finanziaria e della sostanziale stabilità dei prezzi delle opere edili e al fine di agevolare la ripresa dell'attività edilizia, si introduce un nuovo metodo di determinazione del contributo che si affianca alla modalità ad oggi in uso.

A scelta dell'operatore, in alternativa alla presentazione del computo metrico estimativo, è possibile assumere il costo unitario di € 700/mq di cui alla determinazione n. 1207/15 del 30.11.2006 per determinare il costo delle opere al quale applicare le percentuali viste sopra, a condizione che la corresponsione del contributo dovuto sia effettuata in un'unica soluzione al momento del rilascio del titolo abilitativo o efficacia della denuncia asseverata.

Conformemente a quanto disposto da recenti normative urbanistico edilizie, è necessario procedere alla definizione delle misure di maggiorazione del contributo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto:

- maggiorazione del contributo sul costo di costruzione di cui all'art.16, c.3, del D.P.R. 380/2001, ai sensi dell'art.5, c.10, LR 31/2014 destinata a misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale:
 - Per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi del tessuto urbano consolidato si stabilisce una maggiorazione del 20%
 - Per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato la maggiorazione è pari al 5%
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 c.2 bis LR 12/2005 pari al 5% per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, destinata a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità ("fondo aree verdi"). In caso di interventi nelle Aree di Trasformazione per i quali è dovuto un contributo per "impronta ambientale" si veda quanto indicato al Capitolo X della Normativa del Piano delle Regole - Allegato PR 3.0.

Per quanto concerne la corresponsione del contributo di costruzione si introduce la possibilità di rateizzazione distinta in funzione del tipo di intervento:

- Nel caso di interventi all'interno del tessuto urbano consolidato e di interventi comunque riguardanti il patrimonio edilizio esistente, al fine di offrire una maggiore flessibilità nei pagamenti, è consentito il pagamento dell'intero contributo di costruzione in due momenti: 50% all'atto del rilascio del permesso di costruire o entro 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio di attività e il restante 50% entro e non oltre 2 anni dalla data di inizio lavori e comunque entro la data di ultimazione delle opere, previa presentazione di adeguata garanzia costituita da fidejussione assicurativa o bancaria della durata del titolo abilitativo.
- Nel caso di interventi all'interno delle Aree di Trasformazione, con esclusione di quelli sottoposti a Piano di recupero, è consentita la rateizzazione del solo contributo sul costo di costruzione, con la modalità attualmente in uso, ovvero: 50% all'atto del rilascio del permesso di costruire o entro 30 giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio di attività e il restante 50% entro e non oltre 60 giorni dalla data di

ultimazione delle opere, previa presentazione di adeguata garanzia costituita da fideiussione assicurativa o bancaria della durata del titolo abilitativo.

Preso atto della sostanziale stazionarietà del mercato delle aree, per quanto riguarda la monetizzazione delle superfici a standard, vengono confermati i valori unitari delle aree attualmente in vigore. Tali valori, derivanti dalle valutazioni svolte in occasione delle precedenti delibere di aggiornamento, risultano comunque superiori al costo di acquisizione di altre aree simili.

A supporto e chiarimento di quanto sopra esposto si è provveduto a redigere delle tabelle e un documento illustrativo “Contributo di costruzione: aggiornamento oneri di urbanizzazione e criteri applicativi” che vengono allegati alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali.

2. PRECEDENTI

Deliberazione C.C. n. 27 del 29.4.2008

3. RICHIAMI NORMATIVI

D.P.R. 6 giugno 2001 n.380

Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12

Deliberazione del Consiglio Regionale 28 luglio 1977, n. 11/557

Normativa Piano delle Regole del P.G.T. vigente e Variante parziale adottata

4. METODO DI ESECUZIONE

A seguito della presente deliberazione si provvederà alla applicazione delle nuove tariffe ai progetti edilizi presentati a far data dalla esecutività della delibera, ove per gli stessi sia dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12.

5. PREVENTIVO O STIMA DELLA SPESA

La presente deliberazione non comporta spese a carico dell'Amministrazione comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **UDITA** la relazione dell'Assessore e la discussione seguitane, riportata nel verbale della seduta odierna;
- **ACQUISITO** agli atti il parere espresso dalla Commissione consiliare II° - Territorio nella seduta del 18 aprile 2016;
- **ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del servizio;
- **SVILUPPATOSI** il dibattito, così come riportato nel verbale della seduta;
- **CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:
 - Presenti n. 11 su n. 16 Consiglieri assegnati più il Sindaco;
 - Voti favorevoli ed unanimi alla proposta (n. 11);
 - Astenuti nessuno;

D E L I B E R A

1. di approvare l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la specificazione dei criteri di determinazione del contributo sul costo di costruzione in relazione al tipo di intervento e al tipo di destinazione così come previsto dalla LR 12/2005, come meglio specificato nella documentazione predisposta dallo Sportello Unico Tecnico - Servizio Edilizia Privata, costituita dai seguente elaborati che sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - Allegato A “Tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria”
 - Allegato B “Contributo di costruzione: aggiornamento oneri di urbanizzazione e criteri applicativi”
2. di dare atto che a seguito della presente deliberazione, per la determinazione del contributo di costruzione da versare ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005, si provvederà alla applicazione delle nuove tariffe ai progetti edilizi presentati a far data dalla esecutività della presente delibera
3. di dare atto che il Comune è dotato di bilancio di previsione regolarmente approvato per l'esercizio in corso e che lo stesso si trova in situazione di pareggio economico-finanziario

ALLEGATI:

- parere di regolarità tecnica
- allegato A “Tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria”
- allegato B “Contributo di costruzione: aggiornamento oneri di urbanizzazione e criteri applicativi”

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
GIORGIO BRAMBILLA



IL SEGRETARIO GENERALE
SANDRO DE MARTINO



PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE:

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* (reg. n. _____), per quindici giorni consecutivi, e cioè dal 27 APR. 2016 al 12 MAG. 2016 .

Conseguentemente essa è diventata esecutiva ai sensi di legge (art. 134, comma 3, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267) in data .

Vimercate,
