



# COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

Provincia di Milano  
SETTORE 3 TECNICO  
Edilizia Privata e Urbanistica

**AGGIORNAMENTO DELLE PERCENTUALI DI DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALI, TERZIARIE, DIREZIONALI, TURISTICO-ALBERGHIERO-RICETTIVO, AI SENSI DELL'ART. 48 DELLA L.R. 08 marzo 2005 n. 12 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"**

**RELAZIONE TECNICA**

L'atto abilitativo, sia esso Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività, per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.

La determinazione delle tariffe è da ricondurre ai seguenti atti:

- C.C. n. 53 del 30/07/1971: Contributo per l'esecuzione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla L. 765/67;
- C.C. n. 54 del 30/07/1971: Contributo per l'esecuzione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione secondaria di cui alla L. 765/67;
- C.C. n. 23 del 22/02/1972: Modifica dei criteri di applicazione delle tariffe per l'urbanizzazione primaria nella zona industriale;
- C.C. n. 81 del 03/07/1973: Approvazione criteri per l'applicazione oneri per opere di urbanizzazione secondaria su tutto il territorio comunale;
- G.M. n. 190 del 07/09/1973: Approvazione integrazione e modifica delibera C.C. n. 81/73 con oggetto: Approvazione criteri per l'applicazione oneri per opere di urbanizzazione secondaria su tutto il territorio comunale;
- G.M. n. 168 del 30/05/1975: Applicazione su tutto il territorio comunale nuovi standard urbanistici previsti dalla L.R. n. 51/75;
- G.M. n. 252 del 22/09/1975: Provvedimenti in via d'urgenza per attuazione L.R. riguardante interventi per assistenza alle persone anziane;
- C.C. n. 119 del 11/06/1976: Modifica oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Adozione provvedimenti conseguenti;
- G.M. n. 371/1 del 25/10/1976: Applicazione in via d'urgenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alle attività commerciali e produttive;
- C.C. n. 240 del 12/11/1976: Modifica propria n. 119/76 riguardante l'applicazione su tutto il territorio comune oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- G.M. n. 26/14 del 31/05/1977: Approvazione applicazione in via provvisoria ed in via d'urgenza oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77;
- C.C. n. 99 del 15/06/1977: Esame ed approvazione varianti al P.P.A. Adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 264 del 23/12/1977: Determinazione del contributo relativo ai costi di costruzione edilizia abitativa;

Settore Edilizia Privata e Urbanistica  
Pratica trattata da: geom. Fabio Moroni  
tel. 0331.488.934

20028 San Vittore O. (MI)  
via Europa, 23  
tel. 0331.488.940 fax 0331.488.937

[f.moroni@sanvittoreolona.org](mailto:f.moroni@sanvittoreolona.org)  
[www.sanvittoreolona.org](http://www.sanvittoreolona.org)

- C.C. n. 265 del 23/12/1977: Determinazione del contributo per la concessione edilizia per costruzioni di impianti turistici, commerciali, direzionali (art. 10, 2° comma, L. 10/77);
- C.C. n. 16 del 10/02/1978: Approvazione alcuni criteri per applicazione art. 9 L. 10/77 (concessione edilizia a titolo gratuito);
- C.C. n. 17 del 10/02/1978: Autorizzazione Sindaco per acquisto aree per opere di urbanizzazione;
- C.C. n. 22 del 16/02/1978: Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in dipendenza L.R. n. 60/77;
- G.M. n. 13/4 del 14/03/1978: Integrazione in via d'urgenza atto consigliere n. 22/78 riguardante determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- C.C. n. 26 del 13/02/1979: Integrazione propria n. 22/78 con oggetto Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in dipendenza L.R. n. 60/77 – limitatamente al versamento rateale ex art. 47 L. 457/78;
- C.C. n. 125 del 28/05/1979: Esame ed approvazione nuovi oneri di urbanizzazione per il triennio 1979/1981;
- G.M. n. 35/11 del 24/09/1979: Esame ed approvazione nuovi oneri di urbanizzazione;
- C.C. n. 218 del 19/12/1980: Revisione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- G.M. n. 14/11 del 16/03/1981: Parziale modifica in via d'urgenza atto consigliere n. 218/80 con oggetto: Revisione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- C.C. n. 181 del 22/12/1981: Approvazione nuovi oneri di urbanizzazione;
- G.M. n. 45/91 del 13/09/1982: Approvazione in via d'urgenza aumento parametri per monetizzazione mancata cessione aree per opere di urbanizzazione;
- C.C. n. 161 del 21/12/1982: Approvazione nuovi oneri di urbanizzazione;
- G.M. n. 390 del 05/09/1988: Rateizzazione pagamento oneri urbanizzazione inerenti pratiche di concessione edilizia in sanatoria;
- C.C. n. 21 del 05/05/1989: Costituzione servitù pubblico passaggio portico e gallerie cittadine;
- C.C. n. 13 del 07/02/1991: Esame ed approvazione analisi e procedure applicative per determinazioni costo delle aree a standards per urbanizzazione non cedute relativi ai Piani di Attuazione;
- C.C. n. 15 del 06/03/1992: Approvazione bozza di convenzione utilizzo area in sottosuolo. Adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 31 del 28/04/1992: Aggiornamento oneri di urbanizzazione: adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 33 del 26/05/1997: Approvazione nuovo contributo concessorio. Adozione provvedimenti conseguenti;
- C.C. n. 21 del 19/09/2002: Aggiornamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione per edifici con destinazione diversa da quella residenziale e alla monetizzazione per mancata cessione delle aree a standard secondario;
- C.C. n. 4 del 28/02/2011: Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 08 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio";
- C.C. n. 11 del 02/04/2014: Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 08 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio";

Con l'atto di C.C. n. 11/2014 si è intervenuti aggiornando anche le percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali, confermando le percentuali precedenti da applicare al costo documentato di costruzione redatto secondo i costi indicati dal listino C.C.I.A.A. vigente al momento della redazione.

Quest'ultimo argomento è oggetto della presente relazione.

## **PREMESSE**

L'articolo 48 della L.R. 12/05 stabilisce che "per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale". La citata delibera di C.C. n. 4/11 determinava le seguenti percentuali relative alle corrispondenti casistiche di destinazione d'uso:

<b>PERCENTUALI VIGENTI DEL COSTO DI COSTRUZIONE</b>		
<b>Destinazione</b>	<b>Nuove costruzioni</b>	<b>Costruzioni esistenti</b>
Direzionale/commerciale	7%	6%
Ind. Alberghiera	5%	4%
Attrezzature sportive	4%	3%
Attrezzature per lo spettacolo	6%	5%
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	7%	6%

In fase di acquisizione del titolo abilitativo, l'interessato deve pertanto predisporre il relativo computo metrico estimativo redatto secondo il bollettino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi, riportante i costi reali secondo le variazioni delle quotazioni medie di mercato, a cui si applicano le percentuali vigenti.

## **ANALISI**

La generale situazione economica che stiamo vivendo ormai da anni costringe i consumatori, gli operatori commerciali, le attività produttive ed i singoli nuclei familiari, a valutare con discernimento gli investimenti e l'impiego delle proprie risorse in base alle reali necessità. Soprattutto in ambito domestico si è sviluppata la tendenza a dare priorità a talune scelte, ritenute indispensabili per il normale vivere quotidiano, riducendo i consumi nei confronti tutti quei beni e/o servizi che possono compromettere l'equilibrio dell'economia familiare. In tale ottica anche le risorse dell'Ente Locale derivanti dai contributi di costruzione edilizi hanno risentito e risentono tutt'ora, di una progressiva e continua diminuzione che limita la programmazione delle spese di investimento sia per interventi di manutenzione delle proprietà comunali (scuole, strade, strutture sportive, ecc.) sia per la realizzazione di nuove opere pubbliche.

Nel dettaglio gli introiti dell'ultimo quinquennio sono stati i seguenti:

<b>Anno</b>	<b>Previsione iniziale (€)</b>	<b>Incassato finale (€)</b>
2010	1.493.000,00	947.933,41
2011	931.500,00	816.490,72
2012	500.000,00	378.434,78
2013	400.000,00	379.754,08
2014	165.000,00	163.093,17

Per l'anno 2015 la previsione iniziale di bilancio è stata confermata identica al 2014, anche se le premesse attuali non danno certezze circa l'incasso corrispondente.

Stante l'obbligo derivante dall'art. 44, L.R. 12/2005 di adeguamento con cadenza triennale (nel 2017) non è attualmente possibile intervenire con la modifica delle tariffe degli oneri di urbanizzazione; differente è invece la questione relativa alle percentuali per la determinazione del costo di costruzione per interventi a destinazione diversa dalla residenziale, per le quali la L.R. 12/2005 non dispone condizioni temporali.

In tal senso si ritiene opportuno prevedere l'aggiornamento delle percentuali al fine di capitalizzare al meglio le esigue istanze edilizie a destinazione diversa dalla residenziale presentate dagli interessati, modulandole e diversificandole al fine di non compromettere le iniziative commerciali degli operatori.

## **VALUTAZIONI DI MERITO**

Il procedimento si basa sulle seguenti valutazioni:

- percentuali vigenti nei Comuni del medesimo asse/ambito territoriale;
- percentuali differenziate in relazione alla consistenza di intervento.

### **Percentuali vigenti nei Comuni del medesimo asse/ambito territoriale**

Si sono presi in considerazione i confinanti Comuni di Parabiago e Legnano (asse del Sempione), Cerro Maggiore e Canegrate, che contattati hanno reso note le rispettive percentuali vigenti, come specificato di seguito:

#### Comune di Parabiago:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EDIFICIO	ZONA B	ALTRE ZONE
TURISTICA	fino a mq. 200	10%	10%
	da mq. 201 a mq. 500	10%	10%
	superiore a mq. 500	10%	10%
COMMERCIALE	fino a mq. 100	5%	5%
	da mq. 101 a mq. 400	10%	8%
	superiore a mq. 400	10%	10%
DIREZIONALE	fino a mq. 60	5%	7%
	da mq. 60 a mq. 200	8%	10%
	superiore a mq. 200	8%	10%

#### Comune di Legnano:

NUOVE COSTRUZIONI	COSTRUZIONI ESISTENTI
10%	

#### Comune di Cerro Maggiore:

NUOVE COSTRUZIONI	COSTRUZIONI ESISTENTI
10%	5%

#### Comune di Canegrate:

NUOVE COSTRUZIONI	COSTRUZIONI ESISTENTI
Variabili dal 2% al 7%	Variabili dal 1% al 5%

le percentuali del comune di Canegrate risalgono al settembre 1978, non essendo attuali si riportando esclusivamente per completezza di informazione ma non si ritiene congruo e significativo considerarle ai fini delle valutazioni.

**Percentuali differenziate in relazione alla consistenza di intervento.**

Al fine di non compromettere l'iniziativa delle piccole realtà locali, sia in termini di continuità delle preesistenze sia in riferimento alle nuove attività che si potranno insediare, si ritiene opportuno mantenere la distinzione tra "Nuove costruzioni" e "Costruzioni esistenti" a cui applicare percentuali differenziate a seconda della superficie lorda di pavimento oggetto di intervento.

La normativa vigente in materia commerciale suddivide le attività in 3 principali tipologie:

- con superficie di vendita fino a 150 mq., gli esercizi di vicinato dove si esercita la vendita al dettaglio;
- con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 1.500 mq., le medie strutture di vendita (MSV);
- con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., le grandi strutture di vendita (MSV);

Le superfici su indicate sono da intendersi quelle espressamente dedicate alla vendita, ovvero senza computare ogni altra superficie di servizio (es. magazzini, depositi, servizi igienici, ecc.).

Da un esame delle istanze SUAP agli atti si evince che mediamente la superficie lorda complessiva, così come definita dall'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole di PGT, degli esercizi di vicinato esistenti è contenuta nel limite di 300 mq., compresa la superficie di vendita e quella accessoria.

Per analogia, lo stesso criterio si adotta anche per le destinazioni terziarie che si considerano comprese nella definizione della destinazione "direzionale/commerciale". Per tali destinazioni si ritiene opportuno, relativamente agli interventi di nuova costruzione, mantenere la percentuale vigente pari al **7%** mentre per le costruzioni esistenti, al fine di incentivarne il recupero, diminuire la percentuale vigente del 6% portandola al **5%**.

Relativamente alle rimanenti destinazioni, in base alle caratteristiche dimensionali, territoriali ed urbanistiche del Comune di San Vittore Olona si ritiene opportuno unificare le percentuali vigenti nell'unica percentuale del **10%** sia per le nuove costruzioni che per quelle esistenti, a prescindere sia dalla zona urbanistica di collocazione sia dalla superficie lorda.

**CONCLUSIONE E PROPOSTA**

In base alle valutazioni effettuate si propone l'aggiornamento delle percentuali da applicare per la determinazione del costo di costruzione per interventi a destinazione diversa dalla residenziale, ai sensi della L.R. 12/2005, secondo la seguente tabella:

DESTINAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI	COSTRUZIONI ESISTENTI
Direzionale/commerciale: - fino a mq. 300 di SI - superiore a mq. 300 di SI	7% 10%	5% 10%
Industria alberghiera	10%	10%
Attrezzature sportive	10%	10%
Attrezzature per lo spettacolo	10%	10%
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	10%	10%

San Vittore Olona, aprile 2015

IL RESPONSABILE SETTORE 3 TECNICO  
Geom. Ivan BRIVIO