



COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

Provincia di Milano
SETTORE 3 TECNICO
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

San Vittore Olona, maggio 2017

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI 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 Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, 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., nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree a standard secondario previste dal PGT vigente, ai sensi dell'art. 46 della stessa L.R.

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;

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
www.sanvittoreolona.org

- C.C. n. 264 del 23/12/1977: Determinazione del contributo relativo ai costi di costruzione edilizia abitativa;
- 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";
- G.C. n. 59 del 22/04/2015: Aggiornamento percentuali di determinazione del costo di costruzione per le destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, turistico-alberghiero e ricettivo, ai sensi della L.R. 08/03/2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio".

Con gli ultimi due atti su citati si è intervenuti:

- 1) **aggiornando** gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali ed il costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree a standard secondario;

- 2) **determinando** la maggiorazione del contributo di costruzione (ex art. 64, comma 7, L.R. 12/2005) e del costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziali da reperire (ex art. 64, comma 3, L.R. 12/2005) in caso di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi;
- 3) **introducendo** alcune casistiche di riduzione del contributo di costruzione, oltre a quelle previste dalla normativa vigente in materia.

Come è noto 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, ovvero entro il corrente anno.

Il medesimo articolo 44 della L.R., inoltre:

- definisce la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- conferma 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 Denuncia d'Inizio Attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune (comma 5);
 - 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 (comma 6);
 - 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 (comma 7);
 - per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri possono essere riferiti alla cubatura/superficie virtuale, con l'utilizzo del computo metrico estimativo, ovvero alla cubatura/superficie reale, a seconda della richiesta dell'interessato (commi 8 e 9);
- dispone che per gli interventi di ristrutturazione, che non comportino demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà (comma 10);
- introduce la possibilità per i comuni di applicare riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in conformità ai criteri e indirizzi deliberati in tal senso dalla Giunta Regionale (comma 18).

In merito ai parcheggi, l'art. 69 della L.R. 12/2005 dispone chiaramente che tanto quelli pertinenziali quanto quelli non pertinenziali, costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le superficie destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione dovuto.

Ai sensi della norma su citata è pertanto necessario procedere all'aggiornamento delle singole voci che compongono il contributo di costruzione di cui all'ultimo aggiornamento operato con gli atti su indicati.

Inoltre, si ritiene opportuno precisare alcuni criteri per lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dei costi sostenuti dall'operatore per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

PREMESSA GENERALE

Considerato l'attuale periodo socio-economico, si ritiene opportuno effettuare l'aggiornamento utilizzando gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, rilevati dall'ISTAT, che già tengono conto delle condizioni di mercato, dei costi dei materiali e dei beni di consumo, considerando la variazione intervenuta dall'ultimo aggiornamento indicato nella relazione tecnica allegata alla delibera di C.C. 11/2014 (gennaio 2014) fino all'ultimo indice disponibile (gennaio 2017), determinando la seguente variazione:

Indice nazionale ISTAT gennaio 2014	= 106,90
Indice nazionale ISTAT marzo 2017 (ultimo disponibile)	= 101,20
Coefficiente di raccordo	= 1,0680
Aggiornamento (%) = $[(101,20 / 106,90) \times 1,0680 - 1] \times 100$	= 1,11 %

Inoltre l'art. 69 della L.R. 12/2005 considera i parcheggi/posti auto al pari delle opere di urbanizzazione stabilendone la gratuita anche se reperiti in eccedenza. Tuttavia, si ritiene opportuno prevedere la relativa tariffa, qualora si manifestasse eventuale casistica al di fuori della gratuità prevista dalla L.R. 12/2005, adeguando la precedente del 2002 come segue:

agg. mar. 17/gen. 02 = $[(101,20 / 116,3) \times 1,338 \times 1,068 \times 100] - 100 = + 24,35 \%$ (fonte sito www.micamcom.it)

1. AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La delibera di C.C. n. 11/2014 determinava le attuali tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, unitamente ai casi in cui è prevista la riduzione del contributo di costruzione. Il tutto come indicato nelle seguenti **TABELLA 1** e **TABELLA 2**:

TABELLA 1 – Tariffe vigenti oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti

DESTINAZIONI		NUOVE COSTRUZIONI			RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/2005			INCENTIVO RIDUZIONE per interventi finalizzati al risparmio energetico ex art. 44, comma 18, L.R. 12/05		
		O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti
Residenza	€/mc.	8,08	12,69		4,04	6,35		Riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 44, comma 18 della L.R. 12/2005, alle condizioni di cui all'art. 81 del vigente Regolamento Edilizio comunale, per quanto applicabile.		
Industria/artigianato	€/mq. S.I.p.	16,05	12,12	4,20	8,03	6,06	2,10			
Direzionale/terziario/Commerciale	€/mq. S.I.p.	56,49	37,18		28,25	18,59				
Industria alberghiera	€/mq. S.I.p.	29,81	30,82		14,91	15,41				
Attrezzature sportive	€/mq. S.c.	5,77	4,34		2,89	2,17				
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq. S.I.p.	17,38	12,66		8,69	6,33				
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	€/mq. S.I.p.	11,97	8,50		5,99	4,75				
Parcheggi coperti e silos	€/n. posti auto	0,00	0,00		0,00	0,00				

TABELLA 2 – Ulteriori casi di riduzione del contributo di costruzione

TIPOLOGIA DI INTERVENTO EDILIZIO	QUOTA DI RIDUZIONE del Contributo di Costruzione
EDIFICI MONOFAMILIARI ESISTENTI:	
• Ristrutturazione edilizia, come definita ex art. 27, c. 1, punto d), L.R. 12/2005;	100% ex art. 17, comma 3, punto b), D.P.R. 380/2001
• Ampliamento, come definito ex art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>non superiore</u> al 20% del volume esistente;	100% ex art. 17, comma 3, punto b), D.P.R. 380/2001
• Ampliamento, come definito ex art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>superiore</u> al 20% del volume esistente, solo se finalizzato alla realizzazione di n. 1 nuova Unità Immobiliare in aggiunta all'esistente;	50%
EDIFICI BI-FAMILIARI ESISTENTI:	
• Ampliamento, come definito dall'art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>superiore</u> al 20% del volume esistente, solo se finalizzato alla realizzazione di n. 2 nuove Unità Immobiliare in aggiunta alle esistenti;	50%
INTERVENTI IN ATTUAZIONE A PIANI ESECUTIVI:	
• Ristrutturazione edilizia, come definita ex art. 27, comma 1, punto d), ultimo periodo, L.R. 12/2005 (comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale);	NON PREVISTA

La variazione ISTAT applicata agli oneri vigenti, unitamente alla riduzione genera i seguenti adeguamenti:

TABELLA 3 – Tariffe adeguate con variazione ISTAT

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA ONERE	UNITA' DI MISURA	TARIFFA VIGENTE	CON ADEGUAMENTO ISTAT	TOTALE
RESIDENZA	primaria	€/mc.	8,08	8,17	21,00
	secondaria	€/mc.	12,69	12,83	
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	primaria	€/mq.	16,05	16,23	32,83
	secondaria	€/mq.	12,12	12,25	
	smalt. Rifiuti	€/mq.	4,30	4,35	
TERZIARIO, DIREZ. E COMMERCIALE	primaria	€/mq.	56,49	57,12	94,71
	secondaria	€/mq.	37,18	37,59	
INDUSTRIA ALBERGHIERA/RICETTIVO	primaria	€/mq.	29,81	30,14	61,29
	secondaria	€/mq.	30,81	31,15	
PARCHEGGI COPERTI/SILOS	primaria	posto auto	157,76	196,17	291,99
	secondaria	posto auto	77,05	95,81	
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI	primaria	€/mq.	11,97	12,10	20,70
	secondaria	€/mq.	8,50	8,59	
ATTREZZATURE SPORTIVE	primaria	€/mq.	5,77	5,83	10,22
	secondaria	€/mq.	4,34	4,39	
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	primaria	€/mq.	17,38	17,57	30,37
	secondaria	€/mq.	12,66	12,80	

RAPPORTO CON TARIFFE VIGENTI DEI COMUNI LIMITROFI

Una volta aggiornati gli oneri secondo la variazione ISTAT è indispensabile, per comprenderne la sostenibilità, rapportarli con le tariffe vigenti dei comuni appartenenti al medesimo bacino di utenza (comuni confinanti, e/o con simili caratteristiche territoriali, gestionali, di sviluppo edilizio, ecc), ovvero i Comuni di Canegrate, Legnano, Parabiago e Cerro Maggiore.

La seguente **TABELLA 4** riporta la media delle tariffe vigenti del bacino considerato ed il confronto con le tariffe aggiornate di San Vittore Olona:

TABELLA 4 – Confronto tariffe adeguate con la media tariffe dei Comuni del bacino considerato

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA ONERE	UNITA' DI MISURA	CANEGRATE (2016)	CERRO MAGGIORE (2008)	LEGNANO (2015)	PARABIAGO (2014)	MEDIA BACINO	SAN VITTORE OLONA	Scostamento %
RESIDENZA	primaria	€/mc.	8,38	5,10	15,17	8,45			
	secondaria	€/mc.	13,83	7,92	24,55	16,40			
	TOTALE AL mc.		22,20	13,02	39,71	24,85	24,95	21,00	-15,82
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	primaria	€/mq.	14,40	11,34	26,39	19,75			
	secondaria	€/mq.	10,40	8,92	17,65	14,26			
	sm. rifiuti	€/mq.	4,00	3,47	3,66	5,93			
	TOTALE AL mq.		28,80	23,73	47,70	39,94	35,04	32,83	-6,31
TERZIARIO, DIREZ. E COMMERCIALE	primaria	€/mq.	69,00	41,25	51,65	82,81			
	secondaria	€/mq.	34,50	34,29	74,28	40,18			
	TOTALE AL mq.		103,50	75,54	125,93	122,99	106,99	94,71	-11,48
INDUSTRIA ALBERGHIERA, RICETTIVO	primaria	€/mq.	28,80	17,18	39,34	34,13			
	secondaria	€/mq.	23,00	22,80	66,49	35,08			
	TOTALE AL mq.		51,80	39,98	105,83	69,21	66,71	61,29	-8,11
PARCHEGGI COPERTI/SILOS	primaria	posto auto	253,00	183,35	227,95	331,25			
	secondaria	posto auto	161,00	182,89	328,05	160,73			
	TOTALE AL mq.		414,00	366,24	556,00	491,98	457,06	291,99	-36,12
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI	primaria	€/mq.	12,70	9,17	11,41	16,56			
	secondaria	€/mq.	8,10	9,14	16,37	8,03			
	TOTALE AL mq.		20,80	18,31	27,78	24,59	22,87	20,70	-9,50
ATTREZZATURE SPORTIVE	primaria	€/mq.	5,80	4,58	5,72	8,28			
	secondaria	€/mq.	4,60	4,57	8,20	4,02			
	TOTALE AL mq.		10,40	9,15	13,92	12,30	11,44	10,22	-10,66
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	primaria	€/mq.	18,40	13,75	11,41	24,84			
	secondaria	€/mq.	11,50	13,72	16,37	12,06			
	TOTALE AL mq.		29,90	27,47	27,78	36,90	30,51	30,37	-0,46

La seguente **TABELLA 5** evidenzia la collocazione delle singole tariffe aggiornate di San Vittore Olona, in riferimento alle stesse tariffe dei Comuni considerati:

TABELLA 5 – Graduatoria tariffe adeguate rispetto a quelle dei Comuni del bacino considerato

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	SAN VITTORE OLONA	CANEGRATE	PARABIAGO	LEGNANO
RESIDENZA	€/mc.	13,02	21,00	22,20	24,85	39,71
DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	€/mq.	23,73	28,80	32,83	39,94	47,70
DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	SAN VITTORE OLONA	CANEGRATE	PARABIAGO	LEGNANO
TERZIARIO DIREZIONALE COMMERCIALE	€/mq.	75,54	94,71	103,50	122,99	125,93
DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO
INDUSTRIA ALBERGHIERA, RICETTIVO	€/mq.	39,98	51,80	61,29	69,21	105,83
DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	SAN VITTORE OLONA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	PARABIAGO	LEGNANO
PARCHEGGI COPERTI E SILOS	posto auto	291,99	366,24	414,00	491,98	556,00
DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	SAN VITTORE OLONA	CANEGRATE	PARABIAGO	LEGNANO
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI	€/mq.	18,31	20,70	20,80	24,59	27,78
DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	SAN VITTORE OLONA	CANEGRATE	PARABIAGO	LEGNANO
ATTREZZATURE SPORTIVE	€/mq.	9,15	10,22	10,40	12,30	13,92
DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	LEGNANO	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	€/mq.	27,47	27,78	29,90	30,37	36,90

Dalle TABELLE 4 e 5 si evince che le nuove tariffe aggiornate di San Vittore Olona risultano tutte al di sotto della media delle tariffe vigenti dei Comuni del bacino territoriale considerato, con uno scostamento percentuale variabile dal **0,46%** al **36,12%** (rif. **TABELLA 4**), mentre se analizzate singolarmente lungo la scala crescente da 1 a 5 dei valori dei Comuni considerati, il “range” risulta ridimensionato in quanto alcuni valori si collocano (rif. **TABELLA 5**):

→ nella media, ovvero in quarta posizione e gap “*trascurabile*” rispetto al valore medio:

- attrezzature per lo spettacolo (-0,46%);

→ apparentemente nella media, ovvero in terza posizione, centrale, ma con gap “*sensibile*”:

- industria/artigianato (-6,31%);
- industria alberghiera/ricettivo (-8,11%);

→ al di sotto della media, ovvero in posizione n. 2 ma con un gap “*rilevante*”:

- residenza (-15,82%);
- terziario/direzionale/commerciale (-11,48%);
- attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali (- 9,50%);
- attrezzature sportive (-10,66%);

→ di molto al di sotto della media: ovvero in posizione n. 1 e con gap decisamente “*alto*”:

- parcheggi coperti e silos (-36,12%).

Tenuto conto di alcune valutazioni, tra cui:

- gli aspetti territoriali propri di San Vittore Olona, ovvero l’interposizione diretta ed in continuità tra i due Comuni principali (Parabiago e Legnano) nonché la presenza della S.S. 33 del Sempione che ne caratterizza la vocazione produttiva e terziaria/commerciale;
- la necessità di allinearsi ai valori dei Comuni considerati, tenendo conto sia delle differenze tra cui la popolazione (es. San Vittore Olona è l’unico con popolazione inferiore a 10.000 abitanti), la presenza/assenza di infrastrutture importanti (es. ferrovia, autostrada) sia dei prossimi adeguamenti di alcuni Comuni nelle more della L.R. 12/2005 (Cerro Maggiore e Parabiago);
- la preoccupazione che l’aggiornamento effettuato potrebbe non garantire un proporzionato rapporto tra i proventi di bilancio derivanti dai contributi di costruzione e le spese finanziabili (di investimento e di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle proprietà comunali, delle strade ed impianti) in rapporto alle reali necessità, con conseguenti difficoltà per l’Ente a garantire il mantenimento in efficienza del patrimonio pubblico e programmare nuove opere pubbliche;

si ritiene opportuno intervenire con delle percentuali correttive ridimensionando le tariffe che mostrano un “gap” significativo rispetto alla media dell’ambito territoriale considerato, il tutto come segue:

• Residenziale	gap = - 15,82%	maggiorazione = +7%
• Industria/artigianato	gap = - 6,31%	maggiorazione non prevista
• Terz/direz/commerciale	gap = - 11,48%	maggiorazione = + 7%
• Industria alberghiera/ricettivo	gap = - 8,11%	maggiorazione non prevista
• Parcheggi coperti/silos	gap = - 36,12%	maggiorazione = + 42%
• Attrezzature culturali/sanit/assistenziali	gap = - 9,50%	maggiorazione = + 5%
• Attrezzature sportive	gap = - 10,66%	maggiorazione = + 5%
• Attrezzature per lo spettacolo	gap = - 0,46%	maggiorazione non prevista

Pertanto, l'aggiornamento definitivo delle tariffe è pertanto evidenziato nella seguente **TABELLA 6**

TABELLA 6 – Tariffe adeguate

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA ONERE	UNITA' DI MISURA	TARIFFA VIGENTE	CON ADEGUAMENTO ISTAT	TOTALE	SCOSTAMENTO DALLA MEDIA (€)	PERCENTUALE CORRETTIVA PER RIENTRO MEDIA	TOTALE	
RESIDENZA	primaria	€/mc.	8,08	8,17	21,00	-3,95	7%	8,74	22,47
	secondaria	€/mc.	12,69	12,83			7%	13,73	
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	primaria	€/mq.	16,05	16,23	32,83	-2,21		16,23	32,83
	secondaria	€/mq.	12,12	12,25				12,25	
	smalt. Rifiuti	€/mq.	4,30	4,35				4,35	
TERZIARIO, DIREZ. E COMMERCIALE	primaria	€/mq.	56,49	57,12	94,71	-12,28	7%	61,12	101,34
	secondaria	€/mq.	37,18	37,59			7%	40,22	
INDUSTRIA ALBERGHIERA/RICETTIVO	primaria	€/mq.	29,81	30,14	61,29	-5,41		30,14	61,29
	secondaria	€/mq.	30,81	31,15				31,15	
PARCHEGGI COPERTI/SILOS	primaria	posto auto	157,76	196,17	291,99	-165,07	42%	278,57	414,62
	secondaria	posto auto	77,05	95,81			42%	136,05	
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI	primaria	€/mq.	11,97	12,10	20,70	-2,17	5%	12,71	21,73
	secondaria	€/mq.	8,50	8,59			5%	9,02	
ATTREZZATURE SPORTIVE	primaria	€/mq.	5,77	5,83	10,22	-1,22	5%	6,13	10,73
	secondaria	€/mq.	4,34	4,39			5%	4,61	
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	primaria	€/mq.	17,38	17,57	30,37	-0,14		17,57	30,37
	secondaria	€/mq.	12,66	12,80				12,80	

La seguente **TABELLA 7** indica la collocazione delle singole tariffe aggiornate di San Vittore Olona, in riferimento alle stesse tariffe del bacino considerato:

TABELLA 7 – Graduatoria finale delle tariffe dei Comuni del bacino considerato

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
RESIDENZA	€/mc.	13,02	22,20	22,47	24,85	39,71	24,45

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	€/mq.	23,73	32,80	32,83	39,94	47,70	35,40

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	SAN VITTORE OLONA	CANEGRATE	PARABIAGO	LEGNANO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
TERZIARIO DIREZIONALE COMMERCIALE	€/mq.	75,54	101,34	103,50	122,99	125,93	105,86

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
INDUSTRIA ALBERGHIERA, RICETTIVO	€/mq.	39,98	51,80	61,29	69,21	105,83	65,62

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
PARCHEGGI COPERTI E SILOS	posto auto	366,24	414,00	414,62	491,98	556,00	448,57

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI	€/mq.	18,31	20,80	21,73	24,59	27,78	22,64

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	LEGNANO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
ATTREZZATURE SPORTIVE	€/mq.	9,15	10,40	10,73	12,30	13,92	11,30

DESTINAZIONE	UNITA' DI MISURA	CERRO MAGGIORE	LEGNANO	CANEGRATE	SAN VITTORE OLONA	PARABIAGO	NUOVA MEDIA AMBITO TERRITORIALE CONSIDERATO
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	€/mq.	27,47	27,78	29,90	30,37	36,90	30,48

La seguente **TABELLA 8** evidenzia il riepilogo delle nuove tariffe aggiornate in relazione all'intervento edilizio previsto, ivi comprese le riduzioni previste dalla L.R. 12/2005, ovvero:

- in misura del 60% per gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 44, comma 10, L.R. 12/2005);
- in misura non inferiore al 50% nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia (art. 44, comma 10-bis, L.R. 12/2005);
- in misura prevista dal Regolamento Edilizio vigente nei casi di interventi finalizzati al risparmio energetico.

TABELLA 8 – Tariffe adeguate e casistiche di applicazione

DESTINAZIONE	ONERE	UNITA' DI MISURA	NUOVE COSTRUZIONI	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/2005	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con demolizione/ricostruzione e SOSTITUZIONE EDILIZIA ex art. 44, comma 10-bis, L.R. 12/2005	INCENTIVO RIDUZIONE per interventi finalizzati al risparmio energetico ex art. 44, c. 18, L.R. 12/2005
RESIDENZA	1°	€/mc.	8,74	3,50	4,37	Riduzione alle condizioni di cui all'art. 81 del vigente Regolamento Edilizio comunale, per quanto applicabile
	2°	€/mc.	13,73	5,49	6,86	
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	1°	€/mq.	16,23	6,49	8,11	
	2°	€/mq.	12,25	4,90	6,13	
	smalt. Rifiuti	€/mq.	4,35	1,74	2,17	
TERZIARIO, DIREZ. E COMMERCIALE	1°	€/mq.	61,12	24,45	30,56	
	2°	€/mq.	40,22	16,09	20,11	
INDUSTRIA ALBERGHIERA, RICETTIVO	1°	€/mq.	30,14	12,06	15,07	
	2°	€/mq.	31,15	12,46	15,58	
PARCHEGGI COPERTI/SILOS	1°	posto auto	278,57	111,43	139,28	
	2°	posto auto	136,05	54,42	68,03	
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI	1°	€/mq.	12,71	5,08	6,35	
	2°	€/mq.	9,02	3,61	4,51	
ATTREZZATURE SPORTIVE	1°	€/mq.	6,13	2,45	3,06	
	2°	€/mq.	4,61	1,84	2,30	
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	1°	€/mq.	17,57	7,03	8,79	
	2°	€/mq.	12,80	5,12	6,40	

Per effetto del permanere della difficile condizione socio-economica, si ritiene opportuno confermare le stesse casistiche di riduzione del contributo di costruzione già introdotte con delibera di C.C. n. 11/2014 ovvero:

ULTERIORI CASI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

TIPOLOGIA DI INTERVENTO EDILIZIO	QUOTA DI RIDUZIONE del Contributo di Costruzione
EDIFICI MONOFAMILIARI ESISTENTI:	
<ul style="list-style-type: none"> Ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 27, c. 1, punto d), L.R. 12/2005; 	100% ex art. 17, comma 3, punto b), D.P.R. 380/2001
<ul style="list-style-type: none"> Ampliamento, come definito dall'art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>non superiore</u> al 20% del volume esistente; 	100% ex art. 17, comma 3, punto b), D.P.R. 380/2001
<ul style="list-style-type: none"> Ampliamento, come definito dall'art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>superiore</u> al 20% del volume esistente, ovvero finalizzato alla realizzazione di n. 1 (una) nuova Unità Immobiliare in aggiunta all'esistente; 	50%
EDIFICI BI-FAMILIARI ESISTENTI:	
<ul style="list-style-type: none"> Ampliamento, come definito dall'art. 27, c. 1, punto e), sottopunto 1), L.R. 12/2005, in misura <u>superiore</u> al 20% del volume esistente, ovvero finalizzato alla realizzazione di n. 2 (due) nuove Unità Immobiliare in aggiunta alle esistenti; 	50%
INTERVENTI IN ATTUAZIONE A PIANI ESECUTIVI:	
<ul style="list-style-type: none"> Ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 27, comma 1, punto d), ultimo periodo, L.R. 12/2005 (comportante demolizione e ricostruzione totale o parziale); 	NON PREVISTA

E' ovviamente sottinteso che l'intervento di ampliamento dovrà essere conforme ai limiti di previsione insediativa dello strumento urbanistico vigente.

1.1 - RAPPORTO CON LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA

La delibera di C.C. n. 11/2014, anche in attuazione all'art. 44, comma 18, L.R. 12/2005, forniva criteri circa l'applicabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione in caso di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico (D.Lgs. 192/2005, D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 e successivi atti modificatori e integrativi).

Anche in sede del presente aggiornamento si ritiene opportuno confermare quanto disposto con la delibera di C.C. n. 11/2014.

Pertanto, in conformità alla normativa regionale, in caso di esecuzione di interventi seguiti in conformità alle politiche ambientali ed energetiche regionali, nazionali ed internazionali, la tariffa commisurata ai soli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere soggetta a riduzione nei termini e condizioni di cui all'art. 81 del Regolamento Edilizio vigente, per quanto applicabile. Il procedimento di riduzione si svolge in due distinte fasi: quella progettuale e quella di certificazione.

Fase progettuale.

Alla presentazione della pratica edilizia il richiedente deve necessariamente presentare la relazione tecnica redatta ai sensi della L. 10/91, D.Lgs. 192/05 e D.d.u.o. 6480/2015, con la precisazione e indicazione di tutte le notizie, informazioni, parametri, descrizioni, previste da tali normative unitamente al calcolo del fabbisogno di energia primaria limite nel rispetto dei valori indicati dalle norme vigenti, nonché il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria in ottemperanza al medesimo Decreto. La riduzione è commisurata alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato dalla norma.

Fase di certificazione.

Con la presentazione della richiesta di agibilità, ovvero all'avvenuta fine lavori, dovrà essere presentata la Certificazione Energetica redatta ai sensi del D.Lgs. 192/05, D.Lgs. 311/06 e relativi decreti attuativi, attestante il raggiungimento delle prestazioni indicate in fase progettuale.

La mancanza della Certificazione comporta l'inefficacia della dichiarazione di fine lavori, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, D.Lgs. 192/05, nonché l'inapplicabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria originariamente concessa.

Lo scomputo di Slp e/o del Volume ai sensi dell'art. 4, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater e 2-quinques della L.R. 31/2014, è da intendersi riferito alla sola verifica dei parametri urbanistici di PGT e non anche allo scomputo dal contributo di costruzione che resta dovuto.

2. AGGIORNAMENTO PERCENTUALI DI APPLICAZIONE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE DESTINAZIONI DIVERSE DA QUELLA RESIDENZIALE

L'articolo 48 della L.R. 12/05 stabilisce che gli interventi relativi a immobili aventi destinazione diversa dalla residenziale, ovvero per attività commerciale, terziario-direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, qualora soggetti a contributo comportano la corresponsione, oltre che degli oneri di urbanizzazione, di una quota a titolo di contributo di costruzione nella misura massima del 10% del costo documentato di costruzione risultante dal 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 e pertanto già comprensivi dell'adeguamento derivante dagli indici ISTAT.

Con la delibera di G.C. n. 59/2015 venivano integrate le percentuali, precedentemente determinate con la delibera C.C. 4/2011, relative alle corrispondenti casistiche di destinazione d'uso, secondo le valutazioni effettuate che si riportano di seguito:

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:

Anno	Previsione iniziale (€)	Incassato finale (€)
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 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
10%	5%

Comune di Canegrate:

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

le percentuali 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 < 150 mq., gli esercizi di vicinato dove si esercita la vendita al dettaglio;
- con superficie di vendita tra 150 mq. e 1.500 mq., le medie strutture di vendita (MSV);
- con superficie di vendita > 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, in caso di 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

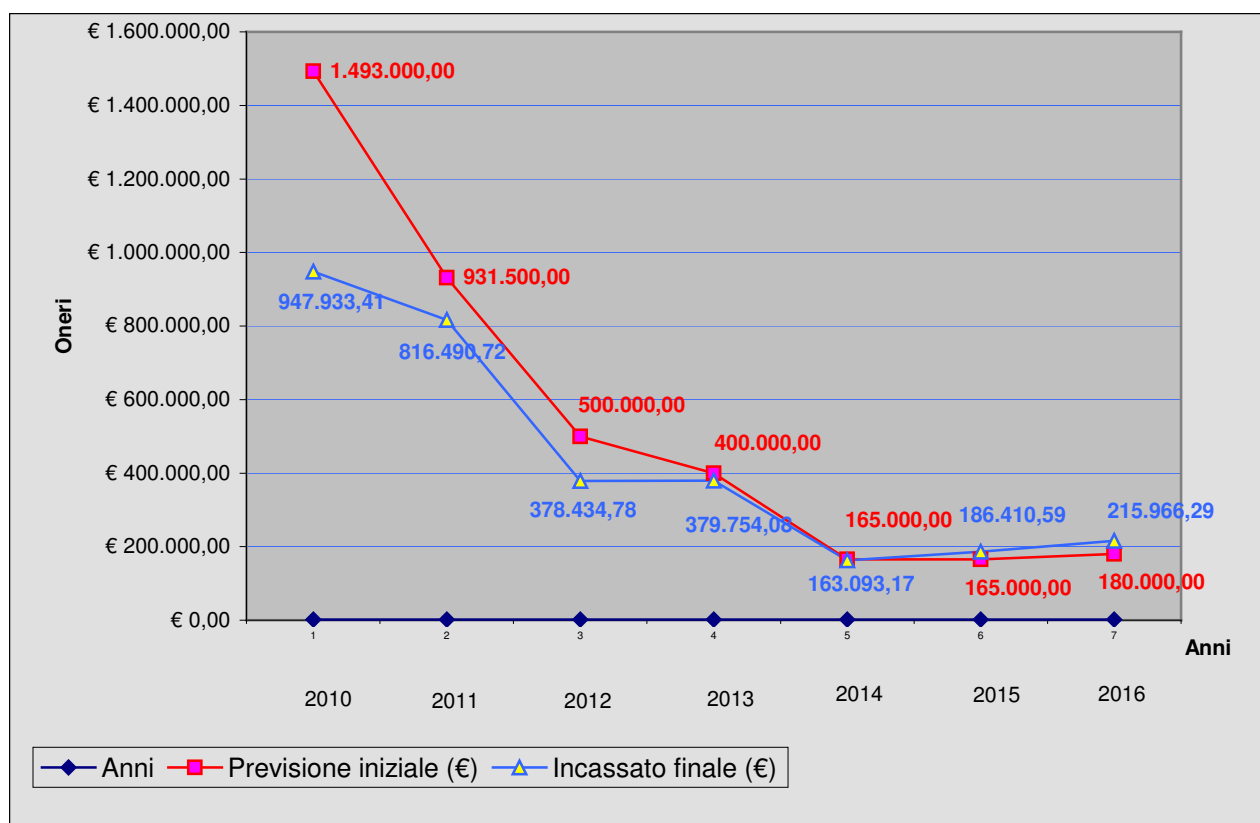
In base alle valutazioni effettuate si propone l'aggiornamento delle percentuali da applicare per la determinazione del costo di costruzione per interventi a destinazione diversa dalla residenziale, ai sensi della L.R. 12/2005, secondo la seguente tabella:

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

Si integrano i dati con gli oneri 2015 e 2016 che tuttavia non variano, nel merito, le valutazioni effettuate:

Anno	Previsione iniziale (€)	Incassato finale (€)
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
2015	165.000,00	186.410,59
2016	180.000,00	215.966,29

di seguito si evidenzia l'andamento dei flussi previsione/incasso oneri dal 2010 al 2016



Al fine di ricondurre tutte le tariffe ad unico atto amministrativo, si ritiene opportuno confermare le percentuali già determinate con la delibera di G.C. 59/2015, come sopra indicate, recependole nella presente Relazione.

3. AGGIORNAMENTO DEL COSTO UNITARIO DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE AREE A SERVIZI

L'art. 46 della L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni, stabilisce che in fase di pianificazione esecutiva debbano essere individuate sul territorio comunale delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Lo stesso articolo prevede altresì che qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione del Piano Esecutivo e/o Permesso di Costruire, può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Con delibera di C.C. n. 11/2014 è stata confermata la procedura di calcolo applicabile ad ogni caso specifico mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$CM = [OU \times (AM/AS) \times IV + CE] \times CC$$

dove:

CM = Costo di monetizzazione unitario (€/mq.) di area da monetizzare. Moltiplicando tale valore per la superficie di area a standard da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;

OU = Onere di urbanizzazione secondario;

AM/AS = Area a standard da monetizzare / Area a standard dovuta per legge;

IV = Indice volumetrico di Zona;

CE = Costo di esproprio delle aree (stabilito in € 18,07);

CC = Coefficiente correttivo:

- Fascia 1, zone A, B1 = parametro 4;
- Fascia 2, zone ATR, ATC, B2, B3, B4, B4.1, B5, BS, G1, G2, G3 = parametro 3;
- Fascia 3, zone D1, D2, limite ATE = parametro 2;
- Fascia 4, zone E1, E2, E1-Plis, E2-Plis = parametro 1,5.

Si ritiene opportuno aggiornare la formula vigente:

- a. **sostituendo** i parametri di urbanizzazione secondaria (OU) e indice volumetrico (IV), introducendo il valore delle aree di trasformazione per servizi ("ATS" e "S").

Per determinare il valore di un'area è consuetudine, laddove possibile, fare riferimento a precedenti trasferimenti di proprietà in modo da disporre del valore commerciale dichiarato in sede di rogito notarile che più aderisce alla realtà territoriale e commerciale dei luoghi.

In tal senso l'Ufficio Tecnico dispone di atto notarile in data 28/05/2015 rep. n. 81877/14728 d.sa Miriam Mezzanzanica, notaio in Legnano, stipulato tra gli interessati, in attuazione al Piano Esecutivo ATC9, con il quale l'operatore acquisiva la proprietà dell'area a servizi "S2" dotata di diritti volumetrici perequativi di PGT, ceduta gratuitamente al Comune in sede di Convenzione urbanistica (*ratifica del 21/06/2016 rep. n. 68104/25475 d.sa Maria Nives Iannaccone, notaio in Seregno*).

Dal rogito su indicato si evince che all'area "S2", con superficie pari a 920 mq., si dichiarava un valore di € 46.000,00, ovvero pari a 50,00 €/mq.

Pertanto, trattandosi di dato ufficiale ed attuale, si ritiene congruo ed opportuno adottarlo come valore delle aree "ATS" e "S" ai fini della determinazione del costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree a servizi.

- b. **sostituendo** il costo di esproprio delle aree, non più attuale, con il più pertinente Valore Agricolo Medio (VAM) quale valore di riferimento annualmente stabilito dall’Agenzia delle Entrate che per quanto riguarda il 2016, ultimo disponibile, è risultato il seguente:

VALORI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI IN PROVINCIA DI MILANO. REGIONE AGRARIA. ANNO 2016 (€/MQ.)

Tipi di coltura	Regione Agraria							
	1. Pianura di Legnano	2. Pianura di Seveso	3. Pianura di Monza	4. P. Canale Villoresi	5. Pianura di Milano	6. Pianura Lambro-Adda	7. Ticino e Lambro	8. San Colombano al Lambro
Seminativo	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
Seminativo irriguo	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
Prato	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
Prato irriguo e a marcita	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
Orto	7,90	7,90	7,90	7,04	7,72	7,26	6,95	7,42
Orto irriguo	12,45	12,94	12,45	11,63	13,58	12,61	11,37	11,73
Frutteto (1)	7,82	7,82	7,84	0,00	9,41	9,23	0,00	8,79
Vigneto (1)	6,19	6,19	6,19	0,00	0,00	0,00	0,00	7,10
Vigneto specializzato (D.O.C.) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,94
Incolto produttivo	2,80	2,80	2,80	2,61	3,28	2,94	2,54	2,64
Pioppeto (1)	5,23	5,23	5,23	4,71	6,02	5,92	4,65	4,93
Bosco (1)	2,90	2,90	2,90	2,68	3,25	2,90	2,61	2,74
Colture florovivaistiche (1)	14,49	14,49	14,49	12,94	15,30	13,94	12,79	12,56

Fonte: Regione Lombardia - Bollettino Ufficiale

I valori riferiti all’anno 2016, sono stati approvati nella seduta del 27/1/2016

(1) I valori relativi ai tipi di colture si riferiscono al solo terreno nudo; il soprassuolo dovrà essere valutato a parte. (3) I valori sono espressi in euro/mq ed arrotondati a due decimali

Il Comune di San Vittore Olona ricade nella Regione agraria “Pianura di Legnano” e le colture praticate e la relativa percentuale di incidenza sulla superficie territoriale risultano essere le seguenti:

	CLASSE DELLE AREE A SVO			COLTURE VALORIZZATE (VAM)			PERCENTUALE SUL TOTALE	VAM
	ETTARI	ARE	CENTIARE	ETTARI	ARE	CENTIARE		
AREAFABD	1	22	95					
BOSCOALT	1	73	82					
BOSCOCED	14	4	6	22	34	99	2,31%	€ 2,90
BOSCOMIS	6	57	11					
CAVA	22	28	66					
CIMITERO	0	63	10					
CORTE	0	43	75					
ENTEURB	341	10	20					
FABBRURA	1	3	87					
FRUTTETO	3	24	46	3	24	46	0,34%	€ 7,82
FUDACER	43	8	88					
INCOLTO	1	90	43	1	90	43	0,19%	€ 2,80
ORTOIRR	0	74	80	0	74	80	0,08%	€ 12,45

PRATO	3	68	77		3	68	77	0,38%	€ 5,71
PRATIRR	210	42	82		214	32	92	22,15%	€ 6,78
PRATOMAR	3	90	10						
RELACQES	1	5	42						
RELITSTR	0	21	4						
SEMARB	21	36	0						
SEMINATIVO	222	67	9		222	67	9	23,01%	€ 5,71
SEMIRRIG	20	2	0		20	2	0	2,07%	€ 6,78
SERRA	3	10	40		3	10	40	0,32%	€ 14,49
STRADE	37	83	16						
VIGNETO	5	50	50		5	50	50	0,57%	€ 6,19

IN ROSSO le classi presenti a SVO per le quali la Città Metropolitana di Milano ha approvato i VAM indicati nella tabella precedente.

Al fine di determinare il valore di riferimento per la monetizzazione, si ritiene opportuno considerare la media dei valori agricoli delle colture praticate nel Comune di San Vittore Olona, come su indicati:

- €/mq. $(2,90 + 7,82 + 2,80 + 12,45 + 5,71 + 6,78 + 5,71 + 6,78 + 14,49 + 6,19) / 10 = \text{€/mq. } 7,16$

In base a quanto sopra si propone l'adozione della seguente formula:

$$CM = [VA \times (AM/AS) + VAM] \times CC$$

dove:

- CM** = Costo di monetizzazione unitario (€/mq.) di area da monetizzare. Moltiplicando tale valore per la superficie di area a servizi da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;
- VA** = Valore delle aree a servizi pubblici = 50,00 €/mq.
- AM/AS** = Area a standard da monetizzare / Area a standard dovuta per legge;
- VAM** = Valore agricolo medio = € 7,16mq.

Al fine di rendere sostenibile il costo unitario di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio e al tempo stesso disincentivare la monetizzazione in favore della cessione, a beneficio di alcune zone territoriali dove la dotazione di aree pubbliche risulta inadeguata (es. il centro paese - Zona A "Nucleo antico" e Zona B1 "di recupero") o strettamente necessaria poiché correlata alla specifica destinazione (es. Zone "G" commerciali), si ritiene opportuno distinguere ulteriormente le zone urbanistiche delle singole fasce ed aggiornare i coefficienti correttivi.

In base alle valutazioni effettuate d'ufficio, a seguito delle quali sono state analizzate tutte le casistiche che si potrebbero verificare (si veda documentazione di supporto agli atti), si è giunti alla seguente proposta:

- CC** = Coefficiente correttivo:
- Fascia 1, zone A, B1 = parametro 5;
 - Fascia 2, zone ATC, ATR, B2, B3, B4, B4.1, B5, BS = parametro 2,6;
 - Fascia 4, zone G1, G2, G3 = parametro 3,6;
 - Fascia 5, zone D1, D2, limite ATE = parametro 1,8;
 - Fascia 6, zone E1, E2, E1-Plis, E2-Plis = parametro 1,5
- (in caso di ATR/ATC inseriti in zone A/B1 si applicherà il parametro vigente per queste ultime, ovvero = 5)

Rispetto alle stesse casistiche gestite con la formula vigente, la nuova formula genera un valore di monetizzazione unitario più elevato (ad esempio in caso di monetizzazione della totalità - 100% - o quasi totalità - dal 70 al 90% - delle aree da cedere), per poi decrescere sensibilmente al diminuire della quota di aree da monetizzare; ma se si considera:

- che non si è mai verificata la casistica di monetizzazione della totalità o quasi totalità delle aree a servizi da cedere e anche qualora si dovesse verificare si creerebbe la problematica derivante dalla mancata

individuazione in loco (penalizzante soprattutto per le zone A e B1); in tal senso trova giustificazione l'alto valore unitario di monetizzazione determinato;

- che come già precisato in precedenza l'obiettivo è incentivare l'individuazione in loco della maggior quota possibile di aree a servizi (cedute o asservite ad uso pubblico); in tal senso:
 - l'alto valore unitario tende ad disincentivare la monetizzazione a beneficio della cessione;
 - la diminuzione progressiva del valore unitario tende ad incoraggiare l'operatore ad individuare una quota marginale di aree da monetizzare.

Per quanto sopra si ritiene che l'applicazione della nuova formula può costituire un appropriato e congruo ristoro a beneficio del Comune per effetto della mancata individuazione in loco di aree per servizi.

4. AGGIORNAMENTO MAGGIORAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE SPAZI A PARCHEGGIO PERTINENZIALI DA REPERIRE IN CASO DI INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI E NEI CASI PREVISTI DALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PIANO DELLE REGOLE DI PGT.

Ai sensi della L.R. 12/2005, con delibera di C.C. n. 11/2014 sono stati determinati:

- la maggiorazione in misura del 20% del contributo di costruzione dovuto (art. 64, c. 7, L.R. 12/05);
- il costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziali da reperire in fase di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi (art. 64, comma 3, L.R. 12/2005), pari a 214,00 €/mq.

Il PGT vigente non preclude la possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi in specifiche zone di territorio, consentendone di conseguenza l'applicazione indistinta, ed individua la dotazione minima degli spazi pertinenziali da garantire nella misura prevista dalla L. 122/89, ovvero pari a 1 mq/10 mc e comunque nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole:

- n. 1 posto auto/box-auto per unità immobiliari aventi superficie utile minore/uguale a 65 mq.;
- n. 2 posti auto/boxes-auto per unità immobiliari aventi superficie utile maggiore a 65 mq.

Stante l'attuale permanere di condizioni socio-economiche incerte, nonché in conformità al principio di riduzione del consumo di suolo ed all'obiettivo di PGT di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi "Linee strategiche" approvate con delibera di C.C. 8/2017), si ritiene opportuno ridurre la maggiorazione del contributo di costruzione dovuto dalla quota vigente del 20% alla nuova quota del **10%**, aggiornando, al tempo stesso, il valore di monetizzazione degli spazi a parcheggio.

Si è proceduto pertanto alla redazione di un computo metrico estimativo, sulla base del listino prezzi del Comune di Milano, vigente al mese di agosto 2016, per la realizzazione di una significativa porzione di parcheggi pubblici (comprendente quindi anche opere di illuminazione pubblica e fognatura difficilmente quantificabili se riferite ad un singolo posto auto), avente le seguenti caratteristiche:

- dimensioni e superficie: larghezza 5,00 mt. x lunghezza 33,50 mt.; superficie = 167,50 mq.;
- ubicazione e tipologia: posto longitudinalmente in fregio a strada esistente e con accesso diretto;
- dotazione impianti: illuminazione pubblica (n. 5 punti luce), smaltimento acque meteoriche mediante n. 4 caditoie collegate alla fognatura esistente;
- posti auto: disposti a pettine,
 - n. 1 con larghezza 3,50 x lunghezza 5,00;
 - n. 12 con larghezza 2,50 x lunghezza 5,00;
 - un posto auto = 12,50 mq.;

il tutto come da computo allegato:

Opera Codice	Unità di misura	Descrizione opera	Prezzo €	Sviluppo calcoli	Quantità	Totale
SBANCAMENTO 1C.02.050.0030.b	mc.	Scavo per apertura cassonetti stradali, eseguito con mezzi meccanici, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate, esclusi eventuali oneri di smaltimento, per spessore maggiore di 50 cm (110 cm.).	9,47	(7 x 35,5) x h. 110	273,35	€ 2.588,62
SOTTOFONDO IN MISTA 1U.04.110.0150	mc.	Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con legante naturale, compresa la eventuale fornitura dei materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, prove di laboratorio, lavorazioni e costipamento dello strato con idonee macchine. compresa ogni fornitura. Lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte, misurato in opera dopo costipamento - H. 80 cm.	20,37	(7 x 35,5) x h. 80	198,80	€ 4.049,56
MANTO IN GEOTESSUTO 1C.13.300.0020.i		Manto in geotessuto di polipropilene termolegato a filo continuo con funzione di strato di separazione, filtro e rinforzo dei terreni. Posato a secco su sottofondo previamente livellato e compattato. Compreso tagli e sormonti, peso 350 g/mq.	2,70	5 x 33,5	167,50	€ 452,25

MASSICCIATA STRADALE 1U.04.110.0200.c	mq.	Massicciata stradale formata da strato di pietrisco, pezzatura da 40 - 60 mm; compreso lo spandimento, la cilindatura, il primo trattamento superficiale con emulsione bituminosa a semipenetrazione, dosaggio 3 kg/m ² , e graniglia pezzatura 1 - 1,5 cm, dosaggio 12 l/m ² ; il secondo trattamento con 2 kg/m ² di emulsione e 10 l/m ² di graniglia da 0,5 - 1 cm; per spessore finito 14 cm.	8,51	7 x 35,5	248,50	€ 2.114,74
SCAVO PER FOGNATURA 1C.02.100.0010.b	mc.	Scavo non armato per tubazioni e collettori, eseguito con mezzi meccanici e materiale depositato a bordo scavo, profondità mt. 1,50	8,57	[1,5 x (7 x 4)] x h. 1,50	63,00	€ 539,91
FORNITURA E POSA TUBI PVC 1C.12.010.0030.a	ml.	Fornitura e posa tubi in PVC compatto o strutturato, per condotte di scarico interrate, o suborizzontali appoggiate, con giunti a bicchiere ed anello elastomerico, secondo UNI EN 1446, colore rosso mattone RAL 8023. Temperatura massima permanente 40°. Tubi con classe di rigidità SN 2 KN/m ² . Escluso scavo, piano appoggio, rinfianco e riempimento. Diametro esterno (De) 160 e spessore (s) 3,2.	11,02	(7 x 4)	28,00	€ 308,56
FORNITURA E POSA POZZETTO STRADALE 1C.12.610.0130.c	cad.	Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo della dimensione interna di cm 45x45, completo di chiusino o soletta in calcestruzzo, compreso scavo e rinterro, la formazione del fondo di appoggio, le sigillature e qualsiasi altra operazione necessaria per dare l'opera finita, con le seguenti caratteristiche: pozzetto con fondo più due anelli da cm 50 di prolunga e chiusino, altezza cm 150 circa.	116,64		4,00	€ 466,56
ALLACCIAMENTO TUBI PVC IN FOGNA ESISTENTE 1U.01.250.0100.a	cad.	Allacciamento dei pozzetti stradali, comprendente tutte le opere necessarie, quali taglio e disfacimento della sovrastruttura stradale, scavo armato e trasporto alle discariche autorizzate, fornitura e posa calcestruzzo per platea e rinfianco tubazione, fornitura e posa tubi e relativi pezzi speciali, rinterro scavi con misto cementato o misto granulato stabilizzato, formazione manto in binder, fino allo spessore di 60 mm; compreso comunque qualsiasi intervento necessario, anche se non descritto, per dare l'opera finita in ogni sua parte. Esclusi solo gli eventuali oneri di smaltimento dei rifiuti. Con l'impiego di tubi in PVC De 160 s = 3,2	329,90		4,00	€ 1.319,60
RINFIANCO TUBI 1U.01.110.0060.b	mc.	Riempimento fondo scavo e rinfianco tubazioni realizzato con calcestruzzo, composto da miscela cementizie autolivellanti con aggiunta di additivi schiumogeni, con R'CK = 1 -2 N/mm ² ; eseguito in trincea (h. 30 cm.)	90,15	[1 x (7 x 4)] x h. 0,30	8,40	€ 757,26
REINTERRI 1C.02.350.0030	mc.	Rinterro con mezzi meccanici di scavi per condotti fognari con materiale depositato a bordo scavo, compresi spianamenti e costipazione a strati non superiori a 50 cm, bagnatura e ricarichi.	2,24	[1 x (7 x 4)] x h. 1,20	33,60	€ 75,26
CORDOLI 1U.04.140.0010.a	ml.	Fornitura e posa in orario normale di cordatura rettilinea con cordoni in granito di Montorfano o Sanfedelino con sezione, caratteristiche e lavorazione delle parti in vista come indicato nelle Norme Tecniche. Compreso lo scarico e la movimentazione nell'ambito del cantiere; lo scavo, la fondazione ed il rinfianco in calcestruzzo Rck = 15 N/mm ² , gli adattamenti, la posa a disegno; la pulizia con carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio: tipo A (sez. 40-45x25 cm), retti, a vista - calcestruzzo ±0,055 m ³ /ml.	126,86	(5 + 33,5 + 5)	43,50	€ 5.518,41
TOUT-VENANT 1U.04.120.0010.d	mq.	Strato di base in conglomerato bituminoso costituito da inerti sabbio-ghiaiosi (tout-venant), Dmax 20 mm, resistenza alla frammentazione LA ≤ 25 , compreso fino ad un massimo di 30% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), impastati a caldo con bitume normale classe 50/70 o 70/100, dosaggio minimo di bitume totale del 3,8% su miscela con l'aggiunta di additivo attivante l'adesione ("dopes" di adesività); con percentuale dei vuoti in opera compreso tra il 3% e 6%. Compresa la pulizia della sede, l'applicazione di emulsione bituminosa al 55% in ragione di 0,60-0,80 kg/m ² , la stesa mediante finitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso. La miscela bituminosa potrà essere prodotta a tiepido, con qualsiasi tecnologia o additivo, purché siano soddisfatte le medesime prestazioni di quella prodotta a caldo. Per spessore compreso 15 cm, in due strati.	12,73	5 x 33,5	167,50	€ 2.132,28
MANTO USURA 1U.04.120.0300.b		Strato di usura in conglomerato bituminoso, costituito da graniglie e pietrischetti di rocce omogenee, sabbie e additivi, confezionato a caldo con bitume penetrazione >60, dosaggio 5,6%-6,5% con l'aggiunta di additivo attivante l'adesione ("dopes" di adesività) e con percentuale dei vuoti massima del 7%. Compresa la pulizia della sede, l'applicazione di emulsione bituminosa, la stesa a perfetta regola d'arte, la compattazione con rullo di idoneo peso. Per spessore medio compattato 30 mm.	3,80	5 x 33,5	167,50	€ 636,50

SEGNALETICA ORIZZONTALE 1U.05.100.0020	mq.	Segnaletica orizzontale, eseguita con prodotti permanenti di qualsiasi tipo forniti dall'impresa, rifrangenti, antisdrucchiolevoli, nei colori previsti dal Regolamento d'attuazione del Codice della Strada, compreso ogni onere per attrezzature, pulizia delle zone di impianto, con garanzia di perfetta efficienza per anni tre - spessore cm. 15.	25,89	(5x12)+33,5)x0,15 + park disabili stimato in 2 mq.	16,03	€ 414,89
SEGNALETICA VERTICALE 1U.05.150.0010.b		Segnaletica verticale di qualsiasi forma e dimensione con supporto in alluminio estruso; in opera compresi elementi di fissaggio al sostegno, in pellicola di classe 2	233,02		4,00	€ 932,08
RIMESSA IN QUOTA CHIUSINI	cad.	Messa in quota di chiusini, griglie. Compresa rimozione del telaio, la formazione del nuovo piano di posa, la posa del telaio e del coperchio, sigillature perimetrali con malta per ripristini strutturali fibrorinforzata, reoplastica, tixotropica e antiritiro; il carico e il trasporto delle macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero, gli sbarramenti e la segnaletica.	200,00		4,00	€ 800,00
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	cad.	Fornitura e posa di palo in acciaio zincato h. 11 mt. Completo di morsettiera, linea di alimentazione, armatura stradale tipo Disano, pozzetto, plinto di fondazione, tubazione e tutto quanto necessario per dare l'opera funzionante e realizzata a regola d'arte - A CORPO	2.500		5,00	€ 12.500,00
Opere provvisionali di completamento, reinterri, adeguata pulizia finale, economie ed imprevisti			A CORPO			€ 2.393,53
TOTALE OPERA						€ 38.000,00
IVA 10 %						€ 3.800,00
TOTALE GENERALE						€ 41.800,00

L'incidenza al mq. risulta essere:

$$€ 41.800,00 / 167,50 \text{ mq.} = €/\text{mq. } 250,00$$

In ultimo è prevista l'applicazione della maggiorazione del 10% sopra determinata.

Pertanto la tariffa da corrispondere a titolo di monetizzazione per mancato reperimento di parcheggi pertinenziali in caso di trasformazione dei piani sottotetto a fini abitativi ai sensi della L.R. 12/05, risulta essere quantificata in complessivi:

$$€/\text{mq. } 250,00 + 10\% = \boxed{€/\text{mq. } 275,00}$$

L'art. 7 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole di PGT vigente disciplina le modalità di reperimento degli spazi a parcheggi privati in relazione all'intervento edilizio in progetto. In caso di impedimenti tecnici a reperire tali spazi, la norma ammette la monetizzazione per il mancato reperimento.

Anche per tali casistiche si ritiene opportuno confermare la tariffa sopra determinata, a titolo di beneficio derivante dalla mancata individuazione.

L'applicazione del valore determinato può costituire un appropriato e congruo ristoro a beneficio del Comune per effetto della mancata individuazione degli spazi a parcheggio pertinenziali.

In caso di accoglimento della richiesta di monetizzazione, l'onere di reperimento dei parcheggi risulta a cura e carico del Comune, che dovrà procedere previa identificazione e acquisizione di idonea area da destinare a tale fine e successivamente all'esecuzione delle opere per la realizzazione degli spazi previsti, nell'ambito delle previsioni del PGT.

5. REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO ONERI

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

“28. Lottizzazione di aree

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

... omississ ...

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;

... omississ ...”

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.

Pertanto, 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 della L.R. 12/2005 La L. 1150/42 prevede che:

“Art. 45. (Scomputo degli oneri di urbanizzazione)

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 ... omississ ...”

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.

Si evidenzia inoltre come l'art. 28 della L. 1150/42 faccia espresso riferimento ai casi in cui l'intervento sia subordinato a lottizzazione (ex zone “C” di PRG, ora “ATR” e “ATC” di PGT), 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 uniformerebbe tutte le zone urbanistiche senza fare distinzione tra interventi collocati nel tessuto edificato, già dotato di opere di urbanizzazione per servizi (es. zone “A” e “B”) e interventi in aree soggette a pianificazione esecutiva (ATR e ATC), con aree per servizi ancora da realizzare, in contraddizione con le disposizioni dell'art. 28 della L. 1150/42.

Per quanto sopra, si ritiene opportuno prevedere alcuni criteri di attuazione dello scomputo:

1. in caso di pianificazione esecutiva (ATR e ATC) 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 all'art. 32, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 163/06. La richiesta di scomputo dovrà essere corredata da 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. 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;
4. 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;
5. 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.

6. MODALITA' DI VERSAMENTO

Le modalità di versamento del contributo di costruzione sono di seguito riportate:

Oneri di urbanizzazione

Il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione dovrà essere così ripartito:

- **50%** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

A garanzia del pagamento della seconda e terza rata del contributo dovuto, dovranno essere presentate garanzie bancarie o assicurative come meglio descritto di seguito.

Costo di costruzione

Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere così ripartito:

- **1/3** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

A garanzia del pagamento della seconda e terza rata del contributo dovuto, dovranno essere presentate garanzie bancarie o assicurative come meglio descritte nel successivo paragrafo "Considerazioni finali".

Monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi essenziali

Il versamento della monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica, in caso di pianificazione esecutiva in attuazione, ovvero prima del rilascio/constituzione del titolo abilitativo, in caso di istanza semplice (Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività edilizia).

Monetizzazione degli spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/05

Il versamento della monetizzazione per la mancata dotazione di spazi a parcheggio privato ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/2005, dovrà essere effettuato in unica soluzione prima del rilascio/constituzione del titolo abilitativo.

Garanzie

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;

Dettagli sulle rateizzazioni

Alla scadenza di ogni rata, qualora sia intervenuto l'aggiornamento del contributo, la quota di rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente;

Il Contributo può essere frazionato in più di 3 (tre) rate, qualora ricorrano valide ed argomentate motivazioni e previa determinazione del Capo Settore 3 Tecnico.

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.

Liquidazione anticipata del Contributo rateizzato

La presentazione della domanda 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.

Considerazioni finali

I volumi e gli spazi destinati a ricovero delle autovetture non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/05.

Le disposizioni di cui alla presente sono da intendersi integrate dalle normative statali e regionali vigenti in materia, sostituisce a abroga ogni precedente e analoga disposizione, tra cui le deliberazioni:

- Consiglio Comunale 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”*;
- Giunta Comunale n. 59 del 22/04/2015 *“Aggiornamento percentuali di determinazione del costo di costruzione per le destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, turistico-alberghiero e ricettivo, ai sensi della L.R. 08/03/2005 n. 12 Legge per il governo del territorio.*

IL CAPO SETTORE 3 TECNICO
Geom. Ivan BRIVIO