

# COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO

*Provincia di Varese*

*Contributo di Costruzione  
Aggiornamento tariffe e criteri - 2019*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Novembre 2019*

## INDICE

## PREMESSA

- 1 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE - CRITERI METODOLOGICI
  - 1.1 *Ricognizione delle tariffe adottate da un campione di Comuni vicini*
  - 1.2 *Piano dei Servizi e Piano triennale Opere Pubbliche*
  - 1.3 *Rideterminazione delle tariffe*
  - 1.4 *Ridefinizione della classificazione delle funzioni urbanistiche*
  - 1.5 *Maggiorazione e contributi*
  - 1.6 *Riduzione del consumo del suolo e riqualificazione dei centri storici - incentivi*
    - 1.6.1 *Ulteriori incentivi per la riqualificazione dei centri storici*
  - 1.7 *Altri esoneri e riduzioni*
- 2 DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE
- 3 CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
  - 3.1 *Interventi a carattere residenziale*
    - 3.1.1 *Nuova costruzione*
    - 3.1.2 *Ristrutturazione edilizia*
  - 3.2 *Interventi per attività industriali o artigianali*
    - 3.2.1 *Nuova costruzione*
    - 3.2.2 *Ristrutturazione edilizia*
  - 3.3 *Interventi per attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale e commerciale*
    - 3.3.1 *Nuova costruzione*
    - 3.3.2 *Ristrutturazione edilizia*
  - 3.4 *Pluralità di destinazioni*
  - 3.5 *Cambio d'uso*
    - 3.5.1 *Mutamento di destinazione d'uso senza opere*
- 4 MODALITÀ DI VERSAMENTO
  - 4.1 *Restituzione del contributo di costruzione*
- 5 REALIZZAZIONE OPERE A SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE

Tab. 1/A	Oneri di Urbanizzazione - Confronto con i Comuni vicini - nuova costruzione
Tab. 1/B	Oneri di Urbanizzazione - Confronto con i Comuni vicini - ristrutturazione
Tab. 2	Oneri di Urbanizzazione 2019

## PREMESSA

Ogni intervento edilizio che comporta una trasformazione del territorio comporta la corresponsione al Comune di un contributo - introdotto dalla Legge 29/01/1977 n.10 - commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. La somma degli oneri e del costo di costruzione viene oggi definito come *contributo di costruzione*.

L'art.16, comma 6, del DPR 380/2001 dispone che gli oneri di urbanizzazione sono aggiornati ogni quinquennio dai Comuni, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Allo stesso modo l'art.44, comma 1, della Legge Regionale 11/03/2005 n.12 stabilisce che gli oneri di urbanizzazione sono determinati dai Comuni, con obbligo di aggiornamento ogni 3 anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

Le modalità di individuazione e corresponsione degli oneri sono indicate dall'art.44 della LR 12/2005 e dall'art.16 del DPR 380/2001.

Per Contributo di Costruzione, ai sensi della normativa vigente, si intende la somma dei singoli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria, allo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi al servizio dell'attività produttiva ed al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere:

- strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere:

- asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

In aderenza con le proposizioni dell'Amministrazione Comunale inserite nella Relazione di Inizio mandato anni 2019-2024, occorre aggiornare/rivedere/correggere le quote del contributo di costruzione relative agli oneri di urbanizzazione, distinte per destinazioni funzionali, introducendo misure innovative rispetto al passato e stabilendo modalità e limiti di applicazione.

Gli oneri di urbanizzazione vigenti nel Comune di Gazzada Schianno sono stati fissati dalle tariffe parametriche base derivanti dall'applicazione della normativa (nazionale e regionale) risalente al 1977; i vari provvedimenti comunali finalizzati all'aggiornamento - l'ultimo della fine 2006<sup>1</sup> - sono ormai superati per le modifiche introdotte dalla normativa per quel che riguarda sia i parametri base che la tipologia degli interventi e le loro destinazioni funzionali.

Il costo di costruzione base è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata in funzione delle caratteristiche, delle tipologie, della destinazione e dell'ubicazione dei fabbricati

La trasformazione del Piano Regolatore Generale in Piano di Governo del Territorio - Legge Regionale 12/2005 - e le politiche di riduzione del consumo del suolo e delle aree libere, devono trovare coerenza e concreta applicazione nella determinazione e nella revisione del contributo di costruzione.

## 1 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI - CRITERI METODOLOGICI

Con la Legge 28/01/1977 n.10 la normativa Statale aveva disposto che le Regioni definissero tabelle parametriche, differenziate per "classi di Comuni" in base a caratteristiche specifiche di ciascuno di essi, con riferimento alle quali i Comuni dovevano stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione delle corrispondenti opere.

---

<sup>1</sup> Delibera del Consiglio Comunale n.16 del 20/03/1978 - *Determinazione contributi urbanizzazione*  
Delibera del Consiglio Comunale n.108 del 13/07/1988 - *Aumento degli oneri di urbanizzazione*  
Delibera della Giunta Comunale n.145 del 21/09/1998 - *Adeguamento oneri di urbanizzazione*  
Delibera della Giunta Comunale n.115 del 30/09/2003 - *Aggiornamento del costo di costruzione e ridefinizione della rateizzazione del versamento di OO.UU. e costo di costruzione*  
Delibera della Giunta Comunale n.128 del 22/11/2004 - *Disposizioni in materia di condono edilizio - Determinazioni*  
Delibera della Giunta Comunale n.50 del 27/04/2006 - *Recupero abitativo dei sottotetti - Applicazione art.64 comma 7 LR 12/2005 - Maggiorazione contributo di costruzione*  
Delibera della Giunta Comunale n.144 del 23/12/2006 - *Aggiornamento oneri di urbanizzazione a decorrere 01/01/2007*

In attuazione a tali disposizioni, con Deliberazione del Consiglio Regionale n.II/556 del 28/07/1977, la Regione Lombardia aveva approvato tali tabelle parametriche per la determinazione da parte dei Comuni degli oneri e, ulteriormente, aveva definito le modalità attuative di quanto disposto dalla normativa statale con la LR 05/12/1977 n.60 e s.m.i.

Se da una parte la normativa Statale è successivamente confluita nel D.P.R. 06/06/2001 n.380, dall'altra la normativa Regionale - L.R. 11/03/2005 n.12 Legge per il governo del territorio - ha disposto che la disciplina di dettaglio delle citate norme Statali ha cessato di avere diretta applicazione in Lombardia a decorrere dall'entrata in vigore della stessa Legge Regionale 12/2005. In particolare l'art.44, comma 1, della L.R. 12/2005 stabilisce che *“Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali”*.

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 12/2005, la Regione Lombardia non ha più assunto alcuna nuova disposizione integrativa e/o maggiormente esplicitiva delle modalità di determinazione delle quote di contributo di costruzione relative agli oneri di urbanizzazione.

In considerazione di tutto ciò, ai fini dell'aggiornamento delle tariffe oggi vigenti a Gazzada Schianno, distinte per tipologia di intervento e per funzioni, sono stati analizzati ed incrociati i dati relativi:

- a) alle opere previste dal Piano dei Servizi del P.G.T. vigente ed i costi complessivi stimati per la relativa completa realizzazione;
- b) alle opere ed agli interventi di manutenzione previsti dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche;
- c) alle potenzialità edificatorie complessive del P.G.T. vigente e stima del conseguente introito complessivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivante dall'applicazione delle tariffe vigenti.

Oltre a questo, la prima verifica è stata quella di confrontare le tariffe attuali con quelle dei Comuni vicini che, anche se solo per dimensione e territorio analoghi a quelli di Gazzada Schianno, rappresentano un campione significativo.

### *1.1 Ricognizione delle tariffe adottate da un campione di Comuni vicini*

Nella tabella 1 allegata si possono confrontare le tariffe vigenti a Gazzada Schianno e quelle relative agli oneri di urbanizzazione applicate in alcuni Comuni ritenuti significativi per dimensione e/o caratteristiche e prossimità territoriale.

Le tariffe aggiornate più recentemente sono quelle adottate dai Comuni di Buguggiate (2019), Castronno (2017), Azzate (2016, Morazzone (2007).

Dal confronto è facilmente rilevabile come nei Comuni più prossimi territorialmente e con popolazione analoga a quella di Gazzada Schianno, le tariffe siano generalmente superiori, e non solo nei casi in cui risultano aggiornate solo recentemente.

### *1.2 Piano dei Servizi e Piano triennale Opere Pubbliche*

La rilevazione delle aree e dei servizi inseriti nel Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, peraltro estremamente scarno e privo di reali indicazioni in termini:

- di servizi necessari;
- di tempistica di attuazione;
- di spesa per la realizzazione/manutenzione/gestione;

ha consentito, comunque, una riflessione. Nello specifico sono state considerate anche le previsioni di aree a servizi in progetto comprese negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano in quanto le relative dotazione pubbliche concorrono alla realizzazione dei servizi per la cd Città Pubblica.

Il Documento di Piano prevede l'insediamento di un Volume complessivo previsto dagli Ambiti di Trasformazione (AT) pari a mc.71.265,00 con una Superficie Lorda residenziale di mq.14.130,00, commerciale di mq.3.000,00, terziario/commerciale/ricettivo di mq.546,00.

Il Piano dei Servizi non individua i costi di realizzazione delle nuove dotazioni previste e, di conseguenza, non verifica l'equilibrio tra la spesa pubblica necessaria per effettuare il potenziamento dei servizi e la possibilità effettiva predisposta dall'Amministrazione Comunale di immettere le risorse economiche necessarie al soddisfacimento dei requisiti di quantità e qualità indicati dal P.d.S. Lo stesso piano indica in maniera imprecisata la capacità del P.G.T. di generare le risorse necessarie per la propria implementazione considerando però

anche ulteriori possibili introiti del Bilancio Comunale derivati da risorse “*extra-Piano*” legate a fenomeni indipendenti dal Piano stesso (es. misure di compensazione della Pedemontana, contributi regionali/statali, ecc.).

A seguito dell’aggiornamento dei valori tabellari degli oneri si ipotizza che l’equilibrio tra entrate e spese possa essere garantito nel triennio 2020/2022 totalmente da introiti derivanti da oneri.

Il conteggio è riferito all’entrata degli oneri derivanti dagli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano sommati agli oneri di urbanizzazione riferiti alla capacità edificatoria diretta concessa dal Piano delle Regole per le nuove edificazioni. Non viene effettuata la previsione di entrata riferita agli interventi di ristrutturazione nei tessuti esistenti poiché ritenuta impossibile in quanto soggetta a variazioni legate all’iniziativa privata.

Il D.Lgs. 118/2011, all. 4/2, prescrive che la realizzazione dei lavori pubblici degli Enti Locali deve essere svolta in conformità ad un programma triennale e ai suoi aggiornamenti annuali che sono ricompresi nella Sezione Operativa del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione).

Il D.U.P., composto dalla *Sezione strategica*, della durata pari a quelle del mandato amministrativo e dalla *Sezione operativa* di durata pari a quello del bilancio di previsione finanziario, contiene dettagliati riferimenti di carattere tecnico-economico-amministrativo finalizzati a garantire la necessaria coerenza e compatibilità tra la programmazione tecnica delle opere pubbliche e la loro sostenibilità economica di Bilancio.

L’Amministrazione Comunale per il triennio 2019-2021 ha espresso quale proprio atto di indirizzo la volontà di procedere alla realizzazione di interventi finalizzati alla conservazione, recupero ed alla manutenzione del patrimonio esistente.

### *1.3 Rideterminazione delle tariffe*

L’art.44 della L.R. 12/2005 impone non un semplice aggiornamento ma una vera e propria rideterminazione degli oneri “... *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”.*

Le nuove tariffe sono determinate in seguito a:

- adeguamento degli importi vigenti;
- differenziazione tra zona di completamento ed ambiti di trasformazione;
- ridefinizione estremamente dettagliata delle funzioni, delle destinazioni urbanistiche e dell'unità di misura.

Il presente aggiornamento si inserisce in un contesto di perdurante crisi nel settore dell'edilizia, sia a livello nazionale che a livello locale, con particolari riflessi negativi sotto il profilo socio economico. Un alto livello delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, anche rispetto a quelle applicate da altri comuni della stessa zona geografica (a cui si fa riferimento nel precedente paragrafo 1.1), potrebbe risultare un ulteriore fattore frenante per gli operatori e per gli investimenti soprattutto nel settore terziario, del commercio di vicinato e per alcune nuove attività emergenti nel settore dei servizi erogati da privati. Coerentemente con gli obiettivi dell'azione amministrativa è peraltro ritenuta necessaria una azione incentivante e di stimolo per il rilancio dell'edilizia e dell'economia locale, soprattutto indirizzata al riuso ed al recupero dei centri storici e degli edifici dismessi coerentemente con l'obiettivo della salvaguardia del suolo per ridurre il consumo.

Come si può rilevare dai dati statistici rilevati (principali indicatori macroeconomici nel periodo 2011 - 2018), nel periodo preso in considerazione l'andamento del P.I.L. (Prodotto interno lordo - Database AMECO Commissione Europea) è stato negativo, soprattutto negli anni 2012 (-2,5%) e 2013 (-1,9%), con una decrescita complessiva stimata nel periodo considerato pari a -2,43%.

In questo contesto di crisi e stagnazione economica unito a fasi anche deflative mai riscontrate in precedenza, nel periodo considerato, nonostante il calo del PIL, si è venuta a sommare una inflazione valutabile tra il 4,15 % e il 5,7 % (indici FOI e NIC ISTAT) collegata ad una ripresa dei prezzi concentrata sempre nel 2012 (3,3%) e solo parzialmente nel 2013 (1,2%).



Il costo di costruzione degli edifici residenziali per i Comuni della Regione Lombardia (Indice ISTAT adottato per gli aggiornamenti annuali delle tariffe per il contributo sul costo di costruzione - altra voce che concorre alla determinazione del contributo di costruzione), tra il 2011 ed il 2018 è invece aumentato del 3,10 %; quest'ultimo indice viene utilizzato come base per l'aggiornamento attuale degli oneri di urbanizzazione (con l'aggiunta di opportuni correttivi) in quanto criterio oggettivo e di semplice applicazione quanto realistico, oltre che decisamente inferiore ai dati dell'inflazione dei prezzi al consumo riscontrati nello stesso periodo.

#### *1.4 Ridefinizione della classificazione delle funzioni urbanistiche*

Rispetto alla vigente tabella di individuazione delle tariffe è stata effettuata una radicale e dettagliata ridefinizione della classificazione delle funzioni urbanistiche determinata da:

- raccordo delle funzioni indicate nella tabella con le funzioni individuate nel P.G.T. Il P.G.T. infatti individua, nel *glossario* della relazione e dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole, l'elenco delle destinazioni d'uso a cui si fa riferimento nella normativa. Tale elenco è ora riportato all'interno della nuova tabella di individuazione degli oneri. Ciò consente, nella determinazione degli oneri relativi agli interventi edilizi, di far corrispondere esattamente la destinazione urbanistica, come classificata all'interno del P.G.T., con la classificazione individuata nella tabella degli oneri;
- inserimento nella tabella di nuove funzioni difficilmente collocabili nelle categorie individuate nella "vecchia" tabella e non individuate nell'elenco delle destinazioni d'uso del P.G.T. Le nuove funzioni sono relative ad attività non esistenti sul territorio in precedenza o che comunque si sono diffuse negli ultimi anni, quali, per es. le *case famiglia, e-commerce, strutture ricettive di accoglienza*;
- individuazione delle tariffe in rapporto al reale carico urbanistico e all'interesse pubblico della destinazione d'uso.

Come conseguenza della nuova metodologia di puntuale individuazione delle destinazioni d'uso, le funzioni classificabili come:

- servizi realizzati da soggetti privati (palestre, attrezzature ludico ricreative, studi medici e studi professionali, attrezzature sportive e/o sociali a servizio delle attività produttive, mense aziendali, ecc.);
- commercio di vicinato, funzioni terziarie quali: attività di pizzerie d'asporto, gelaterie, laboratori di produzione di prodotti destinati al consumo sul posto, fotografi, corniciai, calzolerie, internet point, laboratori di analisi mediche o cliniche, acconciatori, estetista, tatuatore, centri abbronzatura e tutte quelle attività indicate come "artigianato di servizio" anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori;
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sino a 50 mq di superficie di somministrazione;
- funzioni turistiche quali affittacamere, bed & breakfast;

hanno importi inferiori rispetto ad altre funzioni di tipo terziario non di interesse pubblico, agli alberghi o alle medie strutture di vendita. Ciò coerentemente con l'obiettivo di incentivare tali attività.

Inoltre, tutti quegli interventi possibili negli ambiti territoriali extraurbani, nelle aree monofunzionali vengono classificati e normati in funzione anche della particolare destinazione d'uso.

### *1.5 Maggiorazione e contributi*

Ai sensi dell'art.43, comma 2-bis, della L.R. 12/05 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo del 1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

La Legge Regionale 31/2014 - "*Legge sul Consumo del Suolo*" - ha introdotto un contributo aggiuntivo (art.5, comma 10), consistente in una maggiorazione del contributo sul costo di costruzione (distinguendo il tessuto consolidato dalle Aree di Trasformazione), sempre nel caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono suolo agricolo nello stato di fatto.

Tale maggiorazione si applica fino all'adeguamento del P.G.T alle disposizioni della L.R. 31/2014.

La maggiorazione deve essere determinata dai Comuni come segue:

- a) entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

Pertanto le maggiorazioni previste in conformità alle disposizioni legislative sopra richiamate e finalizzate a preservare il consumo di suolo ritenuto risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza, risultano così stabilite:

- 1) maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5% per interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto;
- 2) maggiorazione del costo di costruzione pari al 20%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi del tessuto urbano consolidato;
- 3) maggiorazione del costo di costruzione pari al 5%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

Gli importi di cui al punto 1) sono da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; quelli di cui ai punti 2) e 3) alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune.

Le maggiorazioni previste vengono considerate, nell'ambito delle finalità sopra richiamate, supplementari tra loro e pertanto applicate secondo l'ordine che ne prevede prima l'applicazione della maggiorazione per il costo di costruzione e successivamente, sul valore complessivo, la maggiorazione per il contributo di costruzione (oneri urbanizzazione e costo di costruzione).

Inoltre ai sensi dell'art.64, comma 7, della L.R. 12/2005 ed in parziale rettifica della Deliberazione della Giunta Comunale n.50 del 27/04/2006, è prevista l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto

per la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

### *1.6 Riduzione del consumo del suolo e riqualificazione centri storici - Incentivi*

Per incentivare la riduzione del consumo del suolo e quindi favorire gli interventi di ristrutturazione e densificazione edilizia rispetto a quelli di nuova costruzione, la normativa introduce diverse forme di riduzione degli oneri che si intende introdurre per le nuove tariffe applicando le riduzioni nella misura massima consentita dalle Leggi vigenti.

Di seguito vengono riportate le tipologie d'intervento con le relative riduzioni individuate nella tabella allegata

- 1) Nuove costruzioni, ampliamenti, interventi di demolizione e ricostruzione per interventi di demolizione e ricostruzione sono da intendersi quelli non ricompresi nel punto 3 e cioè quelli con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma - nessuna riduzione;
- 2) Interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione - riduzione del 60% ex art 44 comma 10 LR 12/2005;

L'art.44, comma 10, della L.R. 12/20014 prevede che per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento.

- 3) Interventi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione e di integrale sostituzione edilizia - riduzione al 50% art44, comma 10-bis, LR 12/2005.

L'art.44, comma 10-bis, della LR 12/2005 prevede che i Comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Coerentemente con l'obiettivo di incentivare gli interventi di ristrutturazione si ritiene opportuno applicare la riduzione consentita dalla norma, nella misura massima.

Gli interventi sono da intendersi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente: infatti ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 *“rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”*; nel caso in cui non venga rispettata la sagoma si ricade nella tipologia di cui al precedente punto 1;

- 4) Interventi di densificazione edilizia per la ristrutturazione e il riuso di immobili dismessi o in via di dismissione non comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria: l'art.17, comma 4-bis, del DPR 380/2001 prevede che *“... al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria”*.

Gli incentivi previsti sono del 20% per interventi di densificazione edilizia intendendo:

- interventi di ristrutturazione edilizia ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente nel rispetto di quanto disposto all'art.3, comma 1 lettera d), del DPR 380/2001;
- interventi che riguardano immobili dismessi o in via di dismissione.

#### *1.6.1 Ulteriori incentivi per la riqualificazione dei centri storici*

Oltre a quanto previsto dalla normativa vigente, per favorire una riqualificazione diffusa dei centri storici che riguardi non solo gli interventi edilizi interessati dalle misure d'incentivazione messe in campo con la ridefinizione dei criteri per il calcolo del contributo di costruzione, vengono individuati appositi contributi ai privati, proprietari degli immobili, che avvieranno progetti di rifacimento delle facciate e, in generale, di riqualificazione edilizia su immobili ricadenti negli ambiti storici.

Potranno quindi beneficiare dell'incentivo progetti di rifacimento di facciate comprendenti obbligatoriamente la tinteggiatura finale dei prospetti esterni.

Possono essere computati ai fini della determinazione del costo complessivo dell'intervento anche i seguenti lavori solo se complementari alla tinteggiatura della facciata:

- scrostamento dell'intonaco esterno o di eventuale rivestimento esistente;
- realizzazione o ripristino intonaco a civile per esterni;
- installazione ponteggio comprensivo di pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico;
- realizzazione o rifacimento di zoccolatura in intonaco stollato;
- verniciatura serramenti e persiane limitatamente alle porzioni di edifici ad uso residenziale.

Tutti i lavori dovranno essere effettuati con materiali, colori e modalità previste da regolamenti e strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, e preventivamente condivisi dall'Area Tecnica del Comune al fine di garantire l'adeguata omogeneità e conformità con il contesto circostante.

Nell'ambito dell'obiettivo del progetto risulta preferibile che l'intervento di rifacimento venga esteso all'intera facciata degli edifici. Solo nel caso non risulti attuabile il rifacimento complessivo, previa adeguata motivazione, è ammissibile l'intervento che riguardi una porzione verticale comprendente l'intera altezza del fronte.

Sono esclusi dall'erogazione degli incentivi i rifacimenti di facciate che non rientrino nei due casi sovraesposti.

L'incentivo viene determinato nella seguenti entità:

- intervento relativo agli edifici non prospicienti spazi pubblici: contributo pari al 5% (cinque per cento) del costo complessivo sostenuto documentato;
- intervento relativo agli edifici prospicienti spazi pubblici: contributo pari al 10% (dieci per cento) del costo complessivo sostenuto documentato.

Qualora per l'esecuzione dei lavori risulti necessario l'occupazione di spazio pubblico, viene riconosciuto un incentivo, aggiuntivo ai precedenti, pari all'importo versato per la tassa di occupazione del suolo pubblico.

### *1.7 Altri esoneri e riduzioni*

Ai sensi dell'art.17, comma 3 lett. c), del DPR 380/2001 il contributo di costruzione non è dovuto per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

L'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione spetta solo con riferimento alle opere realizzate per il raggiungimento delle finalità istituzionali di una pubblica amministrazione e che pertanto, anche se eseguite da un soggetto privato in regime di concessione o altro istituto analogo, sono destinate a pervenire nel patrimonio dell'Amministrazione stessa. Di conseguenza, se invece una società, anche se costituita da un ente pubblico per il conseguimento di sue finalità, realizza una struttura al fine di utilizzarla nell'ambito della sua attività d'impresa, viene a mancare la stessa ratio della concessione dell'esenzione, che è quella di evitare una contribuzione a carico di un'opera destinata a soddisfare esclusivamente interessi generali.

Inoltre, l'esonero dal contributo di costruzione - ex art.17, comma 3 lett. c), del DPR 380/01 - ricorre quando l'opera non solo è conforme agli strumenti urbanistici ma è anche espressamente contemplata come tale nello strumento urbanistico.

Nella tabella allegata è indicata una specifica categoria relativa a funzioni terziarie che possono essere considerate servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (*terziario - servizi di cui all'art.16, comma 8, DPR 380/01 opere di urbanizzazione secondaria; terziario - attività di servizio alla collettività; terziario - parcheggi coperti e silos autoveicoli*) per le quali, nel caso in cui vengano sottoscritte le convenzioni di cui all'art.9, comma 10, della L.R. 12/2005 si prevede una riduzione degli oneri. Oltre all'accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, le convenzioni devono prevedere il regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento delle attività a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

Ai sensi dell'art.17, comma 1, del DPR 380/2001 nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'art.18 dello stesso DPR 380/2001.

I soli oneri di urbanizzazione secondaria sono, poi, ridotti per gli interventi relativi a:

- costruzioni ad elevata efficienza energetica, quando il raggiungimento delle Classi di obiettivo siano dimostrate, a fine lavori, con regolare Attestato di Certificazione Energetica<sup>2</sup>:
  - a) nuove costruzioni - riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria: 30% per fabbricati di Classe A plus; 20% per fabbricati di Classe A;
  - b) edifici esistenti attualmente ascrivibili alle Classi E-F-G (con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e successiva fedele ricostruzione) - riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria per fabbricati classificabili a seguito dell'intervento di: Classe A plus 40%; Classe A 40%; Classe B 25%; Classe C 15%; Classe D 10%;
- costruzioni ecologiche realizzate con tecnologie alternative e ambientalmente sostenibili: riduzione del 25% qualora vengano classificate come tali da apposito ente esterno convenzionato con il Comune;
- residenze per anziani e strutture socio-assistenziali-sanitarie e di promozione sociale: riduzione del 40% qualora venga stipulata apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale per il completo raggiungimento di standard qualitativi predeterminati dallo stesso Comune con apposito provvedimento. Per questa destinazione resta inteso la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti.

Inoltre non sono dovuti contributi per le seguenti fattispecie (art.17 del DPR 380/01):

---

<sup>2</sup> La classificazione di riferimento degli edifici è quella vigente per la Lombardia alla data del titolo abilitativo



- interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della vigente legislazione;
- interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale;
- interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), di cui alla L.R. 13/07/2007 n.14 (*Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato*), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'art.44, comma 15 - (art.43, comma 2-ter, L.R. n.12/05).

Sono fatte salvi altri esoneri e riduzioni previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

## 2 Determinazione costo di costruzione

Il costo di costruzione è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'art.4 della Legge 05/08/1978 n.457. Con lo stesso provvedimento la Regione Lombardia ha identificato le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di Legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono state determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni Regionali, ovvero in

eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, dai Comuni in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al Permesso di Costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il titolo abilitativo.

### 3 Criteri per il calcolo del contributo di costruzione

I presenti criteri sono di ausilio nella determinazione dei contributi afferenti agli interventi di trasformazione del territorio comunale assentiti nel rispetto delle vigenti norme nazionali e regionali.

Gli oneri sono definiti in base alle destinazioni previste. Si definisce funzione principale la destinazione d'uso qualificante; complementare, accessorie o compatibili le funzioni che possono essere accostate alla funzione principale.

Salvi i casi di gratuità o parziale esonero, espressamente previsti dalla Legge, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e quindi subordinati al versamento di contributi le seguenti tipologie di intervento:

- risanamento conservativo in presenza di modificazione d'uso con o senza opere;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione compreso ampliamento;
- ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi che costituiscono variante significativa a interventi già assentiti, qualora producano incrementi di superfici lorda di pavimento, volume o superficie complessiva.

L'individuazione della tipologia d'intervento edilizio e del relativo regime economico (onerosità o gratuità) devono essere definiti nella pratica presentata dal professionista abilitato e verificati dal Servizio Edilizia Privata dell'Area Tecnica Comunale che si occupa dell'istruttoria procedimentale.

Il contributo viene determinato con criteri diversi in relazione alle diverse destinazioni d'uso:

- interventi residenziali;
- interventi non residenziali (produttivo, commercio, ecc.);
- interventi con pluralità di destinazioni.

Sono altresì subordinati al congruaggio degli oneri i mutamenti di destinazioni d'uso se generano un aumento di carico urbanistico.

La determinazione dell'entità dei contributi deve avvenire, salvo diverse disposizioni, con riguardo alla disciplina e ai valori dei contributi vigenti al momento in cui viene emanato il provvedimento abilitativo.

Il provvedimento con cui viene determinato il contributo di costruzione non necessita di motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, la cui misura discende direttamente dalla Legge e dal carico urbanistico accertato, secondo parametri prestabiliti di natura non discrezionale.

Per gli interventi soggetti a contributi e attuati mediante segnalazione certificata di inizio attività o altri procedimenti il cui assenso è tacito, la determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato e dall'interessato con riguardo alla disciplina ed ai valori vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia.

### *3.1 Interventi a carattere residenziale*

Il contributo di costruzione per gli interventi a carattere residenziale si compone di:

- Oneri per le opere di urbanizzazione primaria
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria
- Contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Ai sensi dell'art.44, commi 5, 6 e 7, della L.R. 12/05: *“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 di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune”.*

### *3.1.1 Nuova costruzione*

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o procedimento ex Lege, calcolati secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o adottata nel Comune.

Alla data odierna il P.G.T. vigente definisce che il volume vuoto per pieno di cui sopra, viene calcolato sulla base della superficie lorda di pavimento (Slp), determinata dagli elaborati grafici di progetto allegati all’istanza, moltiplicata per l’altezza virtuale pari a m.3,00.

Nel caso in cui l’opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la SCIA, preveda diverse destinazioni d’uso all’interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione).

La percentuale afferente al costo di costruzione è invece riferita alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del DM LL.PP 10/05/1977 n.801, moltiplicata per il costo unitario a metro quadrato, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell’edificio.

La determinazione della Superficie Complessiva è riferita alla somma della superficie utile e del 60% della superficie non residenziale destinata a spazi accessori, definite come segue:

- Su - *superfici utili abitabili* (misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi);

- Snr - *il 60% del totale superfici non residenziali* (cantinole, soffitte locali motore ascensore, cabine idriche lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi).

La costruzione di piscine in aree pertinenziali di edifici residenziali è soggetta alla corresponsione del costo di costruzione, determinato applicando la maggiorazione specifica di cui alla tab.4 (incremento per particolari caratteristiche - art.7 DM 10/05/1977. In caso di edificio esistente il soggetto che promuove l'intervento può scegliere se applicare la percentuale al Computo Metrico Estimativo dei lavori per la realizzazione della piscina applicando la percentuale relativa agli edifici esistenti risultante dalla classe finale dell'edificio (comprensivo della maggiorazione specifica di cui alla tab.4 (incremento per particolari caratteristiche - art.7 del DM 10/05/1977).

Resta inteso che in presenza di edifici del custode o del proprietario di azienda sia in complessi produttivi che commerciali, la piscina, se pertinenziale della residenza, viene trattata allo stesso modo, mentre per la realizzazione di piscina per il personale dipendente o non legata alla residenza viene applicata la percentuale del 10% al Computo Metrico Estimativo.

### 3.1.2 *Ristrutturazione edilizia*

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia.

Gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti (su espressa indicazione del soggetto che promuove l'intervento):

- alla volumetria reale della parte di fabbricato oggetto dell'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo. Il calcolo della *volumetria reale* è determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza interpiano;
- alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore della superficie virtuale, ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito

annualmente ai sensi dell'art.48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione per i nuovi edifici).

La volumetria deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.

Il costo di costruzione è riferito su indicazione del soggetto che promuove l'intervento:

- alla percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo (con prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia in relazione alla classe dell'edificio, determinata in base alla tabella ministeriale del DM LL.PP. 10/05/1977 n.801, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti;
- alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del DM LL.PP. 10/05/1977 n.801, moltiplicata per il costo unitario a metro quadrato, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio.

Negli interventi di recupero abitativo del sottotetto attuati nel rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti:

- gli oneri di urbanizzazione calcolati in relazione alla superficie lorda di pavimento resa abitativa cioè al volume virtuale utilizzando le tariffe vigenti per la ristrutturazione edilizia;
- il costo di costruzione riferito alla superficie complessiva resa abitativa desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del DM LL.PP. 10/05/1977 n.801, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'intero edificio.

### *3.2 Interventi per attività industriali o artigianali*

*Ai sensi dell'art.44 della L.R. 12/05: "Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone".*

*“Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.”*

Ai sensi del comma 1 dell'art.19 del DPR 380 2001 *“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche ...”*.

Pertanto la nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati industriali/produttivi/artigianali è subordinata al versamento del Contributo di Costruzione così costituito:

- Oneri per le opere di urbanizzazione primaria
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria
- Contributo per lo smaltimento rifiuti.

### *3.2.1 Nuova costruzione*

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici destinati alle attività industriali/produttivi/artigianali, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento e alle superfici coperte desumibili dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la SIp di cui sopra, a cui va aggiunta la superficie dei piani seminterrati e interrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, nonché le superfici coperte di progetto, per il valore unitario degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate in relazione alla categoria di intervento.

In caso di strutture estensibili la superficie dovrà essere calcolata per la massima estensione.

Negli edifici industriali, produttivi e artigianali le destinazioni di parte della Slp, riservata a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, compatibile entro il limite massimo del 10% della Slp complessivamente ammessa nei singoli interventi<sup>3</sup>, sono applicati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi alla attività industriale alla quale sono pertinenti. Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili fosse superiore al limite del 30%, ovvero non vi sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come Slp a destinazione terziaria e come tale saranno applicati gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria.

### 3.2.2 Ristrutturazione edilizia

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizioni e ricostruzioni, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia.

Gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti riguardante la ristrutturazione di edifici industriali/produttivi/artigianali esistenti, sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- Slp virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia) per il costo base di costruzione;
- Slp reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla *superficie reale* interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la Slp *virtuale* per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia. Qualora si optasse di

---

<sup>3</sup> Apparato Normativo del PdR del PGT vigente - art.20



determinare gli oneri con riferimento alla *superficie reale*, gli importi da applicare sono invece quelli primari, secondari e smaltimento rifiuti, previsti in relazione alla categoria di intervento a nuovo.

### *3.3 Interventi per attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale e commerciale*

Ai sensi del comma 2 dell'art.19 del DPR 380 2001 *“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, ... nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione”*.

Le attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale, commerciale, ecc. sono distinte per la determinazione del contributo di costruzione in diverse categorie, in ragione del loro differente carico e impatto sulle urbanizzazioni.

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinati al versamento di un contributo di costruzione così costituito:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il contributo afferente il costo di costruzione.

#### *3.3.1 Nuova costruzione*

Per le costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività terziaria, direzionale e commerciale, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la SIp di cui sopra, a cui va aggiunta la superficie dei piani seminterrati e interrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, nonché le superfici coperte di progetto, per il valore unitario degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla destinazione d'uso.

In caso di strutture estensibili la superficie dovrà essere calcolata per la massima estensione. Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito al 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia.

### 3.3.2 *Ristrutturazione edilizia*

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la ristrutturazione di edifici destinati ad attività terziaria, direzionale e commerciale esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- Slp virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia) per il costo base di costruzione;
- Slp reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

Nei casi di ristrutturazione, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla *superficie reale* interessata dall'intervento.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la Slp *virtuale* per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia. Qualora si optasse di determinare gli oneri con riferimento alla *superficie reale*, gli importi da applicare sono invece quelli primari, secondari previsti in relazione alla categoria di intervento a nuovo.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito al 10 % sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia).

### 3.4 *Pluralità di destinazioni*

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia se all'interno dello stesso fabbricato sono previste diverse destinazioni d'uso, fatto salvo le destinazioni ritenute funzionali a quella principale nelle quantità definite dall'Apparato Normativo del PGT, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di fabbricati industriali/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata a uffici tecnici/amministrativi/commerciali o a spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante, fatto salvo il rispetto della percentuale prevista al precedente paragrafo 3.3.

### 3.5 *Cambio d'uso*

Costituisce destinazione d'uso di una area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal vigente strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo.

Il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere deve sempre avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari di sicurezza necessari per la nuova funzione.

Al cambiamento d'uso deve sempre conseguire obbligatoriamente l'aggiornamento catastale così come disposto dalla vigente legislazione.

Il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti, *indipendentemente dall'esecuzione di opere*, un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se richiesti dallo strumento urbanistico o dalla normativa vigenti, al versamento del differenziale degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art.44, comma 12, della L.R. 12/2005 s.m.i. in base al quale nella determinazione degli oneri di urbanizzazione concorrono due distinti importi: la *"eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che*

*sarebbe dovuta per la destinazione precedente" e la "quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti".*

Nel caso d'intervento comportante il cambio di destinazione d'uso sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione dedotti quelli dovuti con riferimento alla destinazione precedente ed è dovuta inoltre (*esclusi i casi di mutamento destinazione senza opere*) la quota di costo di costruzione per le opere relative ad edifici esistenti in riferimento alla nuova destinazione, determinata con le modalità di cui agli interventi di ristrutturazione stabilite ai commi 8 e 9 dello stesso art.44 della L.R. 12/2005.

Gli importi base da utilizzare ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti per il cambio di destinazione d'uso, con riferimento alla volumetria reale oggetto di intervento per gli edifici residenziali e con riferimento alla superficie lorda di pavimento reale nel caso delle altre destinazioni d'uso, sono quelli riferiti alla nuova costruzione.

Pertanto gli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da un gruppo omogeneo all'altro di cui alla tabella allegata si configurano quali interventi di ristrutturazione edilizia e soggetti, per quanto sopra detto, alla corresponsione del contributo di costruzione relativo.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma relativa agli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso va sempre riferita ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di efficacia della segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo ex Lege.

### *3.5.1 Mutamento di destinazione d'uso senza opere*

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, corredata dalla dimostrazione della conformità alle previsioni urbanistiche.

Ai sensi del comma 3 dell'art.19 del DPR 380/2001, nonché del comma 3 dell'art.52 della L.R. 12/05: *"Qualora la destinazione d'uso delle opere sia comunque modificata nei dieci*

*anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione".*

Il periodo di 10 anni dall'ultimazione dei lavori viene ritenuto vigente in occasione di ogni mutamento di destinazione realizzato sullo stesso immobile attraverso specifico procedimento edilizio (Permesso di Costruire; SCIA o altro titolo ex. Lege). Il termine ricomincia e, pertanto produce i suoi effetti sopra richiamati, dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ultima variazione intervenuta.

Entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori, il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti, *indipendentemente dall'esecuzione di opere*, un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se richiesti, al versamento del contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (cfr. art.52, comma 3, della L.R. 12/2005).

#### 4 Modalità di versamento

In continuità con quanto stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale n.115 del 30/09/2003 e nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, si confermano le modalità ed i parametri per la rateizzazione degli oneri di costruzione nel modo seguente:

- *oneri di urbanizzazione:*

100% entro trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o dalla presentazione della SCIA; in caso di SCIA o analogo atto abilitante l'Ufficio Tecnico provvederà alla verifica dei conteggi ed alla eventuale richiesta di integrazione la cui somma dovrà essere versata entro i successivi dieci giorni.

- *costo di costruzione:*

100% entro trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o dalla presentazione della SCIA;

ovvero in due rate con le seguenti modalità

- \* I° rata 50% entro trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o dalla presentazione della SCIA;
- \* II° rata 50% entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o dalla presentazione della SCIA (e comunque entro la data di presentazione della SCIA di agibilità).

Alla seconda rata viene applicato l'interesse legale in vigore al momento del versamento. Alla notifica del provvedimento abilitativo devono essere presentate idonee garanzie fideiussorie - bancarie o assicurative - a garanzia dell'importo dovuto che dovrà essere aumentato degli interessi legali (nella misura in vigore al momento della notifica dell'avviso di rilascio) e di una quota pari al 20% quale ulteriore garanzia in caso di ritardato pagamento.

Entro trenta giorni dalla scadenza della seconda rata il Comune provvederà ad inviare al debitore una comunicazione di scadenza con l'esatto importo da versare. In caso di mancato pagamento il Comune provvederà a richiedere l'escussione dell'intero importo garantito.

In ogni caso alla presentazione della SCIA o analogo atto abilitante l'Ufficio Tecnico provvederà alla verifica dei conteggi ed alla eventuale richiesta di integrazione la cui somma dovrà essere versata entro i successivi dieci giorni.

Le varianti in corso d'opera che comportino il conguaglio degli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione dovranno essere seguite dal relativo pagamento in un'unica soluzione entro trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o dalla presentazione della SCIA (e comunque entro la data di presentazione della SCIA di agibilità).

Il mancato o ritardato versamento nei termini previsti del Contributo di Costruzione comporta, ai sensi della normativa vigente:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% (dieci per cento) qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lett. a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla precedente lett. b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui ai punti precedenti non si cumulano.

L'applicazione delle sanzioni avviene secondo le seguenti modalità:

- a) scaduto il termine utile per effettuare il pagamento dell'importo dovuto (rata "OO.UU."), il Comune provvede alla notifica all'interessato delle sanzioni amministrative - di cui sopra - con raccomandata A.R. ed allegata reversale, intimando il pagamento alle scadenze di cui ai precedenti commi oppure, se successivi, entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata. Entro i suddetti termini è possibile, altresì, presentare eventuali controdeduzioni.

Non è ammessa alcuna rateizzazione delle sanzioni amministrative.

Decorsi inutilmente i termini di cui al precedente comma, il Comune procede in via ingiuntiva per il recupero degli oneri e delle relative sanzioni di mora secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

#### *4.1 Restituzione del contributo di costruzione*

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune, a seguito di formale richiesta da parte dei privati, provvede al rimborso delle relative somme, con l'esclusione degli interessi.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata, con le modalità sopraindicate.

Non si dà luogo a rimborso per somme inferiori a € 350,00 (Euro trecentocinquanta).

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere realizzate direttamente. Il diritto al rimborso si estingue nei normali termini di prescrizione decennale.

Il Comune procederà alla restituzione nei tempi risultanti dalla disponibilità del Bilancio comunale.

Qualora l'importo della quota del contributo di costruzione da restituire superi il valore di € 5.000,00 (euro cinquemila), l'Amministrazione Comunale può procedere alla restituzione dell'importo in forma rateizzata in quattro rate eguali; fermo restando quanto indicato al comma precedente, la prima rata entro 60 giorni dalla richiesta, la seconda entro sei mesi, la terza entro dodici mesi, la quarta non oltre diciotto mesi. La rateizzazione di cui ai precedenti commi dà luogo alla corresponsione degli interessi.

## 5 Realizzazione opere a scomputo oneri di urbanizzazione

*Ai sensi dell'art.45 della L.R. 12 /2005 "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 degli art.1 comma 1 lettera e) e art.36 commi 3 e 4, del D.Lgs. 50/2016. 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".*

Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionale, nei piani attuativi di iniziativa privata i proprietari hanno l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi.

*Ai sensi dell'art.46, comma 1 lettera b), della L.R. 12 /2005 "... al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale; ...".*

La determinazione delle opere necessarie, degli oneri e quindi degli scomputi ammissibili, nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere dovrà avvenire nella fase di istruttoria di formazione del piano attuativo o del Permesso di Costruire



e si perfezionerà nell'ambito della convenzione urbanistica nel rispetto della vigente legislazione in materia opere pubbliche.

Nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, sarà determinata l'entità dello scomputo eventualmente ammesso. Ove lo scomputo riconosciuto o la realizzazione delle opere comportasse valori inferiori a quelli previsti dovrà in ogni caso essere corrisposta la differenza, nei termini e con le modalità stabilite in via ordinaria o nella convenzione.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione per le quali è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo da parte del titolare del Permesso di Costruire di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.

Non è ammessa alcuna forma di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria.

Il titolare del Permesso di Costruire garantisce a favore del Comune la corretta esecuzione delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita fidejussione rilasciata anteriormente al rilascio del titolo abilitativo. La fidejussione è data per una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorata del 20 %, a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere nel corso dell'esecuzione, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

La fidejussione di cui al precedente comma dovrà contenere clausole del seguente, letterale, tenore: *“il pagamento delle somme dovute, nei limiti dell'importo garantito con la presente polizza, sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte dell'Ente garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art.1944 del Codice Civile, la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente. Il pagamento dovrà avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilità per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art.1945 del Codice Civile. La Società rinuncia inoltre ad avvalersi di quanto previsto dall'art.1957 del Codice Civile”*.

Nel caso di ritardata ultimazione delle opere di urbanizzazione a scomputo sarà applicata una penale pari a 1/10 del valore complessivo di ogni singola opera per i primi due mesi, aumentata di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo. Detta penale dovrà essere versata al Comune dal permissionario all'atto dell'emissione del verbale di constatazione definitiva dell'avvenuta esecuzione ed accettazione delle opere.

Le singole convenzioni potranno eventualmente contenere specifiche indicazioni anche diverse dalle disposizioni sopraindicate.

### *5.1 Progettazione opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione*

In conformità alla vigente normativa nazionale e regionale, che prevede che la realizzazione delle opere di urbanizzazione possa essere realizzata a cura dell'operatore/attuatore riconoscendogli uno scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione da esso dovuti, si precisa che tale facoltà implica il rispetto del D.Lgs 50/2016 smi (Codice dei Contratti) soprattutto per quanto riguarda l'individuazione dell'impresa e del possesso dei requisiti previsti per il tipo di opera di interesse generale da realizzare.

Per importi delle opere di urbanizzazione primaria inferiori alle soglie comunitarie, in conformità con l'art.16, comma 2-bis, del DPR 380/01 *"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (.....), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D.Lgs. 50/2016 ..."*.

Risulta facoltà dell'operatore, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la definizione congiunta delle modalità gestionali-operative per la realizzazione delle stesse da concretizzarsi in forma espressa all'interno della convenzione urbanistica.

L'accesso allo scomputo degli oneri implica l'accettazione da parte dell'interessato che restano a suo totale carico, e quindi esclusi dallo scomputo, tutti i costi di progettazione, direzione dei lavori, oneri fiscali (IVA ecc.) e di collaudo connessi all'intervento. Nell'ambito degli obblighi sottesi a tale accettazione risulta facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere che le attività tecniche relative alla progettazione e direzione lavori, nonché

collaudo, sia in forma complessiva che parziale, possano essere svolte dal personale dell'Ente. Tale facoltà dovrà comunque essere formalizzata nella stessa convenzione urbanistica.

Per determinare lo scomuto l'interessato è tenuto a presentare un progetto definitivo/esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche accompagnato da un computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi del più recente listino della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia. L'importo dei lavori dovrà essere oggetto di un ribasso del 15% ritenuto congruo e rappresentativo di economie di scala conseguenti alla realizzazione diretta da parte dell'operatore.

Le opere, la cui congruità tecnico-economica sarà valutata dall'Area Tecnica Comunale, dovranno essere assentite dalla Giunta Comunale ovvero validate secondo Legge. Per le opere autorizzate dovrà essere presentata idonea garanzia bancaria o assicurativa corrispondente al 100% del costo delle opere (non comprensivo del ribasso del 15%).

In caso di inottemperanza verranno applicate le sanzioni previste dalla convenzioni che dovrà essere sottoscritta prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Le opere, collaudate a cura del Comune con oneri a carico del richiedente, saranno acquisite alla proprietà comunale. La garanzia sarà svincolata o ridotta dall'Ente solo a seguito di positivo collaudo da eseguirsi, per opere funzionalmente complete, con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di collaudo e indicate nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
arch. Giuseppe F. Capellini

Gazzada Schianno, novembre 2019

Allegati:

- Tab. 1/A Oneri di Urbanizzazione - Confronto con i Comuni vicini - nuova costruzione
- Tab. 1/B Oneri di Urbanizzazione - Confronto con i Comuni vicini - ristrutturazione
- Tab. 2 Oneri di Urbanizzazione 2019