



CITTA di MAGENTA

Contributi urbanizzativi:
aggiornamento oneri di urbanizzazione - criteri
e modalità applicative.

TABELLA RIEPILOGATIVA

TARIFFA BASE ONERI	AT e PdC convenzionati		TUC		NAF	
	Urb. primaria	Urb. secondaria	Urb. primaria	Urb. secondaria	Urb. primaria	Urb. secondaria
RESIDENZA	€ 22,00	€ 30,00	€ 11,00	€ 24,00	€ 11,00	€ 18,00
PRODUTTIVO	€ 20,00	€ 27,00	€ 10,00	€ 22,00	€ 10,00	€ 16,00
ATTIVITA' DI LOGISTICA	€ 30,00	€ 95,00	€ 15,00	€ 33,00	€ 15,00	€ 24,00
COMMERCIALE e SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	€ 71,00	€ 95,00	€ 36,00	€ 76,00	€ 36,00	€ 57,00
TERZIARIO	€ 49,70	€ 66,50	€ 24,85	€ 53,20	€ 24,85	€ 39,90
ATTREZZATURE RICETTIVE	€ 78,10	€ 104,50	€ 39,60	€ 83,60	€ 39,60	€ 62,70
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	€ 85,20	€ 114,00	€ 43,20	€ 91,20	€ 43,20	€ 68,40
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	€ 106,50	€ 142,50	€ 54,00	€ 114,00	€ 54,00	€ 85,50
ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE ASSISTENZIALI	€ 14,20	€ 19,00	€ 7,20	€ 15,20	€ 7,20	€ 11,40
ATTREZZATURE SPORTIVE	€ 7,10	€ 9,50	€ 3,60	€ 7,60	€ 3,60	€ 5,70
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, ISTRUZIONE, collegi, e altri servizi pubblici	€ 21,30	€ 28,50	€ 10,80	€ 22,80	€ 10,80	€ 17,10

Il contributo per lo smaltimento rifiuti (attività produttiva e logistica) è pari a € 5,00 in tutte le zone.

MODALITA' E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

AMBITO DI APPLICAZIONE

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.

ONERI E CONTRIBUTI EDILIZI E URBANISTICI

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggetti al versamento di specifici contributi commisurati alla loro incidenza o al maggior carico urbanistico indotto sul territorio comunale.

Nel caso di piani attuativi, di permessi di costruire convenzionati o denunce di inizio attività accompagnate da atto unilaterale d'obbligo, la corresponsione degli oneri dovrà tener conto dell'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. I contributi dovuti per gli interventi sono:

- Oneri per le opere di urbanizzazione primaria;
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
- Oneri di smaltimento dei rifiuti (nel caso di attività produttive).

In relazione alle caratteristiche ed ai costi di costruzione dei fabbricati in genere, ad esclusione di quelli industriali e artigianali, è altresì dovuto il:

- Contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Gli interventi residenziali di housing sociale non sono assoggettati al contributo per il costo di costruzione come disciplinato dall'art. 17 del D.P.R. 380 /2001 smi.

LA DESTINAZIONE FUNZIONALE

Gli oneri sono definiti in base alla destinazione prevista ovvero l'insieme delle funzioni ammesse per l'area o per l'edificio. Si definisce funzione principale la destinazione d'uso qualificante; complementare, accessoria o compatibile le funzioni che possono essere accostate alla funzione principale.

INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SOGGETTI AL PAGAMENTO DI CONTRIBUTI

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:

- 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 e del regime economico (onerosità o gratuità) che regola l'intervento deve essere coerentemente definito nella pratica dal professionista abilitato e verificato dal responsabile dell'ufficio che si occupa dell'istruttoria.

La determinazione del contributo si svolge con criteri diversi a seconda delle ipotesi di:

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

INTERVENTI CON MAGGIORAZIONE DEI CONTRIBUTI

In osservanza dell'art 43 della legge regionale 12/2005 s.m.i. esclusivamente agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è applicata una maggiorazione del contributo di costruzione a cui si aggiunge una maggiorazione del contributo sul costo di costruzione, come di seguito descritto.

La maggiorazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione ed eventuale contributo di costruzione) è pari al 5% per effetto della D.g.r. 22 dicembre 2008 - n. 8/5757 che stabilisce tale aliquota per i comuni interessati da Parchi Regionali.

Alla maggiorazione prevista dal comma 2 bis del citato articolo, si aggiunge la previsione del comma 2 sexies che dispone la maggiorazione del contributo del costo di costruzione così determinata:

- a) trenta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

INTERVENTI NON SOGGETTI AL PAGAMENTO

Gli interventi non soggetti al versamento di contributi o per cui è prevista una riduzione dei contributi, sono tassativamente previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001.

INTERVENTI CON RIDUZIONE DEGLI ONERI

E' prevista la riduzione dei contributi urbanistici per interventi realizzati in forza di precise disposizioni di legge o per quegli interventi deliberati dall'ente al fine di

promuovere l'interesse generale, anche realizzato dai privati, purché in regime regolato dai presenti criteri o da specifica convenzione con il Comune.

Gli interventi sul patrimonio edilizio:

- negli interventi di **ristrutturazione edilizia** gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del **70%**;
- che accedono agli incentivi per la **rigenerazione edilizia diffusa**, usufruiscono delle riduzioni del contributo come previsto dalla D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19).

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

La determinazione dell'entità dei contributi deve avvenire, salvo diverse disposizioni dell'ente, 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 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 denuncia 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.

I CONTRIBUTI NEI PIANI ATTUATIVI

Nel caso di piani attuativi comunque denominati o permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità del corredo urbanizzativo indotto dalla trasformazione urbanistica.

In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di riferimento e il valore definitivo degli oneri verrà definito e disciplinato nella convenzione urbanistica anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 7 bis della legge regionale 12/05.

Si applicheranno le nuove tariffe nel caso di presentazione della pratica edilizia decorsi 36 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica.

CONTRIBUTI PER INTERVENTI RESIDENZIALI

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di edifici residenziali è subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote: gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo afferente dal costo di costruzione dell'edificio.

NUOVA COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici residenziali sono definiti in base alla volumetria, metro cubo vuoto per pieno, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali. La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione).

La percentuale afferente dal costo di costruzione è invece riferita alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio. La determinazione della Superficie Complessiva è riferita alla somma della:

Su - superfici utili abitabili (misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci 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; autorimesse singole collettive (escluse); androni d'ingresso e porticati liberi non asserviti all'uso pubblico, logge e balconi.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione per la ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, sono calcolati in base alla volumetria interessata dall'intervento, applicando gli oneri della nuova costruzione ridotti del **70%**.

Il contributo sul costo di costruzione è invece riferito 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 D.M. 10.05.1977 n. 801, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti, ovvero pari al 50% del contributo sul costo di costruzione determinato per la nuova costruzione.

RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

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

- gli oneri di urbanizzazione sono calcolati in relazione alla superficie lorda di pavimento resa abitativa cioè al volume virtuale ($S_{lp} \times 3,00$) utilizzando le tariffe per la ristrutturazione edilizia;
- Il contributo sul costo di costruzione è invece riferito 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 D.M. 10.05.1977 n. 801, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti, ovvero pari al 50% del contributo sul costo di costruzione determinato per la nuova costruzione;;
- Il contributo di costruzione non è soggetto a maggiorazioni, al fine di incentivare interventi che non interessano aree inedificate;
- la monetizzazione della dotazione di parcheggi pertinenziali privati non reperiti nel recupero attraverso il versamento di una somma pari al valore

di mercato dell'area + il costo di costruzione, assumendo come valore di riferimento € 300,00/mq.

ATTIVITA' INDUSTRIALI/ARTIGIANALI

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati industriali e artigianali è subordinata al versamento di:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo per lo smaltimento rifiuti.

NUOVA COSTRUZIONE

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti destinati alle attività industriali/artigianali, gli oneri sono definiti in base alla superficie di S.l.p., desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopracitati si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate dal Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento e alla categoria di intervento (nuova costruzione).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti riguardante la ristrutturazione di edifici industriali e artigianali esistenti, sono calcolati in base alla superficie netta di pavimento interessata dall'intervento, applicando gli importi della nuova costruzione ridotti del **70%**.

ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI

Le attività di carattere economico di natura terziaria quali commercio, direzionale, ecc. sono distinte in due categorie specifiche in ragione del loro differente carico e impatto sulle urbanizzazioni e sugli standard. La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

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

LA NUOVA COSTRUZIONE

Per le costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali, 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 degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 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 di Milano).

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici commerciali/direzionali e alberghieri esistenti sono calcolati in base alla superficie netta di pavimento interessata dall'intervento, applicando gli importi della nuova costruzione ridotti del **70%**.

Il contributo sul costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% 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), ovvero al 50% di quello dovuto per la nuova costruzione

ATTIVITA' RICETTIVE E ALBERGHIERE

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

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

LA NUOVA COSTRUZIONE

Per le costruzioni o ricostruzione di fabbricati a destinazione ricettiva e alberghiera, 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 degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso ricettiva e alberghiera alla categoria di intervento della nuova costruzione.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 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 di Milano).

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici ricettivi e alberghieri esistenti sono calcolati in base alla superficie netta di pavimento interessata dall'intervento, applicando gli importi della nuova costruzione ridotti del **70%**.

Il contributo sul costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% 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), ovvero al 50% di quello dovuto per la nuova costruzione.

ATTIVITA' PER SERVIZI ALLA RESIDENZA

La nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di attività di servizio ai residenti quali quelle: sportive, culturali, sanitarie, assistenziali,

sono subordinate al versamento di un contributo articolato in due quote:

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

NUOVA COSTRUZIONE

Per la nuova costruzione, l'ampliamento o la ricostruzione degli impianti destinati alle attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali e per lo spettacolo, gli oneri di urbanizzazione riguardante nuovi edifici per attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali, sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso (sportive, culturali, sanitarie assistenziali) e alla categoria di intervento.

Il costo di costruzione è riferita ad una percentuale del **8%** 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).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di attrezzature per attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali non convenzionate esistenti sono calcolati in base alla superficie netta di pavimento interessata dall'intervento, applicando gli importi della nuova costruzione ridotti del **70%**.

Il contributo sul costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del **5%** 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), ovvero al 50% di quello dovuto per la nuova costruzione.

PLURALITA' DI DESTINAZIONI

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia se all'interno dello stesso fabbricato sono previste diverse destinazioni d'uso, 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 amministrativi o alla residenza di custodia, integrata nello stesso fabbricato i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante. A tal fine deve essere presentato apposito atto di pertinenzialità trascritto e registrato relativo alla parte di fabbricato con destinazione diversa da quella principale.

In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici residenziali in cui sono integrate attività commerciali/terziarie e turistiche in quantità non superiore al 25% delle superfici complessive il contributo afferente il costo di costruzione è determinato in conformità alla tabella ministeriale del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, utilizzando la percentuale prevista per le nuove costruzioni.

I CAMBI 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 igienicosanitari di sicurezza necessari per la nuova funzione.

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

Per il regime economico dei mutamenti di destinazione d'uso si rimanda all'art. 52, della L.r. 12/2005.

FABBRICATI AGRICOLI

Fatti salvi i casi di gratuità espressamente previsti dalla legge, gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento, attuati su immobili localizzati in zone agricole o comunque riconducibili ad un originario uso agricolo, tesi a insediare o qualificare altre funzioni, gli oneri di urbanizzazione sono determinati utilizzando sempre le tariffe previste per la nuova costruzione.

Il costo di costruzione è invece riferito ad una 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 D.M. 10.05.1977 n. 801, utilizzando la percentuale prevista per gli edifici esistenti.

Se il costo di costruzione, determinato come sopra disposto, dovesse risultare superiore a quello dovuto per una nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, il contributo di costruzione dovuto sarà pari a quello previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio. Qualora l'interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo delle opere, il contributo afferente il costo di costruzione sarà sempre determinato come previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

OPERE A SCOMPUTO ONERI URBANISTICI

GLI ONERI NEI PIANI ATTUATIVI

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento.

Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionali, 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.

La quota di tali opere deve essere determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti.

Al Comune resta comunque salva la possibilità di richiedere, anziché l'esecuzione diretta delle opere, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo che non potrà essere inferiore agli importi previsti dalla 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.

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 della normativa vigente in materia di affidamento di contratti pubblici, soprattutto per quanto riguarda l'individuazione dell'impresa e del possesso dei requisiti previsti per il tipo di opera di interesse generale da realizzare.

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 (I.V.A. etc) e di collaudo connessi all'intervento.

Per determinare lo scomputo 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 di Milano, o altro prezzario riconosciuto. L'importo dei lavori dovrà essere oggetto di un ribasso del 15%. Qualora l'opera presentata venga ritenuta dall'ente conveniente per l'interesse pubblico e meritevole di approvazione il progetto potrà essere validato, con costi a carico dell'interessato, da idonea società di certificazione dei progetti individuata dall'ente.

SERVIZI QUALITATIVI E/O AGGIUNTIVI

Nei piani attuativi è sempre ammessa, oltre che nei programmi integrati di intervento la realizzazione a cura degli interessati di attrezzature qualitative o aggiuntive ritenute dall'ente necessarie e prioritarie. In caso di accordo tra i contraenti sarà la convenzione a individuare i contenuti specifici e utili per l'attuazione degli interventi previsti, così come previsto dalla vigente legislazione.

GARANZIE

L'esatta e conforme esecuzione delle opere oggetto di scomputo parziale o totale del contributo si intende congruamente garantita con la presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari ai lavori previsti, per l'importo stimato delle opere con una maggiorazione del 20% atta a consentire l'intervento sostitutivo da parte del Comune in caso di inadempienza. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo oltre alle garanzie fideiussorie deve comunque indicare:

- Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo tecnico e contabile durante la loro realizzazione;
- I termini di inizio e ultimazione dei lavori, secondo tempi prefissati in un crono-programma con la previsione di eventuali penali per il ritardo di consegna.

COLLAUDO

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.

DETERMINAZIONE VALORE DI MONETIZZAZIONE

LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

Costituiscono interventi di trasformazione del territorio quelli che incidono anche sulle dotazioni territoriali ovvero sugli standard urbanistici, sia se attuati mediante piano attuativo, permesso di costruire convenzionato, qualora la nuova funzione produca un maggior carico urbanistico e quindi un fabbisogno di servizi.

Negli interventi subordinati a convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo, in relazione alla dotazione minima di aree standard da cedere prevista dal vigente strumento urbanistico, qualora l'acquisizione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione urbanistica può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione o asservimento all'uso, la corresponsione di una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione totale o parziale delle dotazioni territoriali.

L'opportunità della mancata cessione deve essere valutata in relazione ai programmi comunali, alla loro estensione, conformazione o localizzazione.

VALORE DELLA MONETIZZAZIONE

La mancata cessione delle aree standard può essere compensata, nel rispetto della normativa regionale vigente, con il versamento di un contributo di monetizzazione, al fine di garantire la dotazione generale di aree standard.

VALUTAZIONE PREVENTIVA

In relazione alla specifica legislazione regionale per un corretto utilizzo dell'istituto della monetizzazione occorre motivare la specifica non opportunità della cessione delle aree standard in base ai criteri di:

- **Estensione:** una delle condizioni che consentono il raggiungimento dell'interesse pubblico delle aree in cessione è rappresentata dalla soglia dimensionale dell'intervento sotto la quale si ammette la monetizzazione;
- **Conformazione:** al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni che:
 - > la completa cessione all'interno dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo urbanistico con l'inserimento nel contesto circostante;
 - > l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze di impianti tecnologici o fasce di rispetto che ne limitino il pieno utilizzo.
 - > La cessione sia qualitativamente insufficiente, cioè non sia possibile ricavare un'area che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente,
 - > o se interna che non sia possibile renderla effettivamente passante.
- **Localizzazione:** l'opportunità della monetizzazione dovrà essere valutata per ogni singolo piano attuativo in funzione della localizzazione rapportando alla necessità di rispettare una razionale morfologia urbana, la possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti e reperire aree verdi e parcheggi nelle zone che risultano deficitarie.

DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

La determinazione del valore di monetizzazione è posto in relazione al vantaggio economico conseguito dal privato in relazione alla mancata cessione delle aree standard con valori non inferiori a quelli di mercato. La determinazione del valore di monetizzazione deve quindi essere determinato in relazione ai seguenti criteri:

- **Utilità economica dell'operatore:** i piani urbanistici assegnano l'edificabilità delle aree attraverso specifici indici urbanistici o con l'assegnazione di una quantità già definita di volume o slp. Il vantaggio

economico dell'operatore è quindi riconducibile alla disponibilità di una maggiore area di pertinenza e la possibilità di conseguire una migliore impostazione planivolumetrica oppure in una maggiore volumetria edificabile.

- **Costo di acquisizione delle aree a standard:** tale criterio deve trovare un riferimento certo nel valore delle aree interne al piano attuativo, che non sono state cedute, attraverso l'equiparazione con il corrispettivo dovuto per la acquisizione con valori corrispondenti o superiori al valore di espropriazione, di analoghi beni posti nell'intorno. Un criterio estimativo applicabile, oltre a quello comparativo nel caso di dati recenti disponibili, è quello di trasformazione.

Ciò premesso si ritiene utile individuare quale valore di riferimento i valori IMU, periodicamente approvati dall'Amministrazione Comunale.

VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Negli interventi attuati con permesso di costruire il contributo derivante dall'intervento è formulato dall'ufficio in sede istruttoria e determinato con il provvedimento abilitativo.

In caso di permesso di costruire rilasciato in sanatoria il pagamento a titolo di oblazione del contributo è determinato in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura a quella prevista e deve essere integralmente versato per ottenere il rilascio del titolo a sanatoria.

L'emanazione del permesso di costruire gli interessati deve essere comunicato agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota del contributo dovuti in relazione all'intervento. Il rilascio del permesso è subordinato al versamento del contributo previsto nell'avviso. In caso di titolo edilizio diverso dal permesso di costruire, la corresponsione deve avvenire entro il termine di formazione del titolo.

Il Comune accerta, attraverso gli uffici, che l'importo versato sia corretto ed è tenuto a chiedere all'interessato eventuali integrazioni da corrispondere nei termini previsti e stabiliti.

RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione possono essere versati in modo rateizzato. In caso l'interessato intenda avvalersi di tale facoltà dovrà essere effettuato il versamento nelle seguenti modalità:

- **25%** entro trenta giorni dall'avviso di rilascio o al momento di formazione del titolo negli altri casi;
- **25%** entro 180 giorni dalla scadenza del pagamento della prima rata;
- **25%** entro 360 giorni dalla scadenza del pagamento della prima rata;
- **25%** entro 540 giorni dalla scadenza del pagamento della prima rata.

Il debito residuo deve essere garantito con apposita fidejussione bancaria o di primaria società assicurativa e maggiorato del 40% (a garanzia delle eventuali maggiorazioni per ritardato pagamento) e degli interessi legali.

RITARDATO E/O OMESSO PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

In caso di mancato o ritardato di versamento il Comune applicherà le sanzioni previsti dalla vigente normativa regionale e nazionale ovvero un aumento percentuale del contributo dovuto.

Nel caso di pagamento rateizzato come previsto l'aumento previsto dalla legge si applica al pagamento delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine ultimo per il versamento il Comune provvede alla riscossione coatta del complessivo del credito accertato e riscosso secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

RICHIESTA E RESTITUZIONE DEI CONTRIBUTI

Fatti salvi gli aspetti prescrittivi espressamente definiti in materia di contributi l'Ente è tenuto a richiedere all'interessato i contributi urbanistici che non sono stati versati nell'ambito di interventi edilizi comunque assentiti. In caso di errata determinazione del contributo l'interessato può fare richiesta di rimborso nelle forme previste dalla

legge documentando e argomentando gli elementi che sostengono l'istanza di rimborso.

L'istanza di rimborso presentata viene valutata e istruita dall'ufficio nel contenuto, previa verifica anche legale in merito agli aspetti di fatto e di diritto che sostengono l'istanza.

In caso fosse accecato la sussistenza del maggior versamento si procederà, verificato la disponibilità delle somme nel bilancio di previsione, al provvedimento di restituzione del maggior versamento.

RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE

Le oblazioni edilizie ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e le sanzioni paesaggistiche ex art. 167 del D.Lgs. 42/2004, possono essere rateizzate qualora l'importo sia di almeno € 50.000,00 e con le modalità della rateizzazione del contributo di costruzione.

DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri sono di ausilio agli Uffici nella determinazione dei contributi urbanistici e nella istruttoria tecnica delle istanze edilizie ed urbanistiche e si applica, ai provvedimenti e ai titoli edilizi comunque denominati presente all'attenzione dell'Ente