



COMUNE DI SOMOGLIA
Provincia di Lodi

**AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA SECONDARIA E
DELLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI AFFERENTI
ALLE ATTIVITA' EDILIZIE**

**RELAZIONE TECNICA
E
CRITERI OPERATIVI**

1. Premessa

Il Comune di Somaglia ha determinato l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con diversi provvedimenti e da ultimo con la delibera del C.C. n. 60 del 30.12.2008. In tale occasione furono solamente indicate le opportune specifiche di riferimento alle nuove classi e categorie del PGT allora vigente. Gli importi erano già stati aggiornati e determinati con delibera del C.C. n. 3 del 18.01.2006, facendo riferimento ai criteri della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 60 e in conformità ai criteri stabiliti dalla D.C.R. n. II/557 del 28/07/77.

L'art. 44 della L.R. n. 12/2005 obbliga i Comuni a :

- aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ogni tre anni
- determinare gli oneri di urbanizzazione 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.

Lo spirito della Legge Regionale è quindi quello di pareggiare i costi effettivamente sostenuti con le entrate per oneri di urbanizzazione

Si tratta, quindi, di aggiornare le già menzionate tariffe in maniera di adeguarle ai costi effettivamente sostenuti con il duplice scopo di:

- evitare un eccessivo onere a carico del Comune in rapporto ad un servizio fornito ai privati, in ossequio alle indicazioni ed allo spirito del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 12/2005;
- rendere equo il rapporto fra oneri dovuti per gli interventi in zone soggette a Piano Attuativo (nell'ambito delle quali le opere sono direttamente realizzate dagli interessati, con i costi reali), ed oneri versati per gli interventi nelle altre zone urbanistiche (nelle quali a tariffe inadeguate corrispondono però costi reali a carico del Comune).

La presente relazione intende illustrare il criterio utilizzato per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, alla luce delle richiamate disposizioni di Legge.

2. Riferimenti normativi

Le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione sono definite dalle vigenti leggi nazionali (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e regionali (L.R. n. 12 /2005 e s.m.i.).

L'art. 43, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. recita quanto segue *"I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per lo smaltimento dei rifiuti, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi"*.

Prima di tutto è però necessario chiarire come sono classificate le opere di urbanizzazione dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'art. 44 commi 3 e 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ivi comprese le opere di ogni tipo, necessario, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi – aree ed opere – che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area. Esse, ai sensi dell'art. 44, comma 3, della L.R. n. 12/05, sono:

- 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.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi – aree, opere e relative attrezzature tecnologiche – che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri. Esse, ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. n. 12/05 e s.m.i., sono:

- 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,
- interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente,
- interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

3. Modalità e criteri per la determinazione dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

L'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione può stabilirsi con riferimento alla variazione all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale stabilito dell'ISTAT per il periodo di riferimento compreso tra la precedente formulazione dell'anno 2006 e l'aggiornamento del 2024.

Con l'applicativo RIVALUTA dell'ISTAT è stata calcolata la percentuale di variazione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale pari a 46,9% per il periodo compreso tra gennaio 2006 (coincidente con l'ultima stima degli oneri di urbanizzazione approvata delibera C.C. n. 3 del 18.01.2006) e maggio 2024 (ultimo dato disponibile rilevabile in ISTAT).

In detta tabella viene determinata la percentuale di incremento dei costi, con criteri che tengono conto dell'andamento del reale incremento delle materie prime dei mezzi e della mano d'opera necessarie per realizzare opere e fabbricati, con un adeguamento dei costi ad una situazione di inflazione fortemente influenzata, soprattutto negli ultimi anni da una situazione geopolitica e di mercato molto instabile, conseguenza di eventi straordinari come pandemia da covid, guerra in Ucraina e caro energia.

Per le attività residenziali e in particolare relativamente agli interventi tesi al loro recupero, vi sono buone riduzioni degli oneri, grazie alle norme regionali, che nel rispetto delle recenti politiche di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, favoriscono ulteriormente gli interventi di ristrutturazione e restauro, a differenza della nuova costruzione.

4. Modalità e criteri per la determinazione degli oneri e contributi edilizi

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.

I presenti criteri sono di ausilio nella determinazione dei contributi afferenti agli interventi di trasformazione del territorio comunale sempre nel rispetto delle disposizioni delle vigenti norme nazionali e regionali e loro s.m.i.

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. Si definisce complementare, accessoria o compatibile la funzione che può essere accostata 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:

- 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 comunale 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, direzionale, ecc.);
- interventi con pluralità di destinazioni

Sono altresì subordinati al congruimento degli oneri i mutamenti di destinazioni d'uso, con o senza opere, se generano un aumento di carico urbanistico. A tal fine giova richiamare quanto novellato dal recente D.L. 133/2014, convertito con Legge 164/2014, che ha introdotto un nuovo articolo del DPR 380/2001, che disciplina il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e riconosce cinque categorie funzionali:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

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.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

Interventi con riduzione dei contributi

1) Interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione

Art. 44 della L.R. 12/2005 comma 8.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

2) Sostituzione copertura in cemento amianto

Art. 73-bis della L.R. 12/2005 comma 3.

In relazione agli interventi di rimozione e smaltimento dell'amianto, al fine di incentivare la sostituzione delle coperture in amianto di "edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato" si consente di introdurre la riduzione del contributo fino al 50%;

3) Rigenerazione urbana e territoriale

Art. 43 della L.R. 12/2005 comma 2-quinquies.

La Giunta Regionale ha approvato con DGR agosto 2020 n. XI/3509 i criteri per l'accesso alla riduzione aggiuntiva del contributo di costruzione in attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e

tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

Interventi con maggiorazione dei contributi

1) consumo di suolo agricolo

Art. 43 della L.R. 12/2005 Comma 2-sexies.

È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 così determinata:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta 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;

Art. 43 comma 2-bis. 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 dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

2) recupero dei sottotetti

Art. 64 comma 7 L.R. 12/05

La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 10% del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

Interventi non soggetti al pagamento

Gli interventi non soggetti al versamento di contributi sono espressamente definiti dalla legge e sono:

- interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze se 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;
- impianti e attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché delle opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazione, relativi alle fonti rinnovabili di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

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.

Determinazione del contributo

Art. 38 L.R. 12/05 comma 7-bis.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.

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 segnalazione di inizio attività o altri procedimenti il cui assenso è tacito, la determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato e successivamente verificato dal responsabile dell'ufficio comunale che si occupa dell'istruttoria.

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, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 7 bis della legge regionale 12/05.

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:

1. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
2. il contributo afferente al costo di costruzione dell'edificio.

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 calcolati 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 al 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 base di costruzione, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio e aggiornato annualmente con determinazione del responsabile del servizio tecnico del Comune.

Gli oneri di urbanizzazione per la ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, che non modificano la destinazione d'uso, sono calcolati in base alla volumetria che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- volumetria virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo base di costruzione, moltiplicando il risultato per quattro.
- volumetria reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume (reale o virtuale) per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento di ristrutturazione edilizia.

Il costo di costruzione è invece riferito alla percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo 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.

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con:

- computo metrico appoggiato al prezziario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

Qualora il contributo afferente al costo di costruzione, così come precedentemente definito, dovesse risultare superiore a quello dovuto per la 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.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale dell'intero fabbricato (oppure u.i.) oggetto di intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico. Qualora l'interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo delle opere, il contributo afferente al costo di costruzione sarà determinato con il sistema tabellare in relazione alla classe dell'intero edificio (oppure u.i.)

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 (SLP x 3,00) utilizzando le tariffe vigenti per le opere di ristrutturazione edilizia (art. 64 comma 7 L.R. 12/05) eventualmente incrementati del 10% se previsto dal Consiglio Comunale.

- il costo di costruzione sarà riferita alla superficie complessiva resa abitativa 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'intero edificio (art. 64 comma 7 L.R. 12/05)

Attività 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.

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti destinati alle attività industriali/artigianali, gli oneri sono definiti in base alla S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento), 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).

Gli oneri di urbanizzazione primari, secondari e smaltimento rifiuti riguardante la ristrutturazione di edifici industriali e artigianali esistenti, sono calcolati in base alla S.L.P. che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- S.L.P. virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo base di costruzione.
- S.L.P. reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con:

- computo metrico appoggiato al prezziario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla superficie reale dell'intero fabbricato (oppure u.i.) oggetto di intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. per il valore degli oneri previsti per le ristrutturazioni.

Attività direzionali, commerciali e attrezzature ricettive

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.

Per le nuove costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali, e ricettive gli oneri sono definiti in base alla S.L.P.(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;

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici commerciali/direzionali e ricettivi esistenti sono calcolati in base alla S.L.P. che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- S.L.P. virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo base di costruzione.
- S.L.P. reale, calcolata secondo 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 per la ristrutturazione.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto;

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con:

- computo metrico appoggiato al prezziario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

Attrezzature di interesse generale

(silos per parcheggi, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive e per lo spettacolo)

La nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di attività di servizio ai residenti quali: parcheggi coperti, sportive, culturali, sanitarie, assistenziali, per lo spettacolo 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.

Gli oneri di urbanizzazione per la nuova costruzione, l'ampliamento o la ricostruzione degli impianti destinati alle attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali e per lo spettacolo e in generale per i servizi alla residenza (parcheggi coperti) sono definiti in base alla S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) o alla S.C. (superficie coperta) a seconda dei casi indicati nelle tabelle degli oneri di urbanizzazione, 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. o la S.C. 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 e alla categoria nuova costruzione;

Il costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto.

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con:

- computo metrico appoggiato al prezziario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di attrezzature per attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- S.L.P./S.C. virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo base di costruzione.
- S.L.P./S.C. reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. o la S.C. 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 e alla categoria ristrutturazione.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo)

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con:

- computo metrico appoggiato al prezzario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

Pluralità 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.

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 al 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.

Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori

stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.

In caso di ristrutturazione con cambio d'uso i contributi sono relativi sia alla quota relativa ai lavori di ristrutturazione sia al cambio d'uso. Se però gli oneri così determinati dovessero risultare maggiori a quelli dovuti per la nuova costruzione l'interessato potrà versare gli stessi nella misura piena prevista per la nuova costruzione.

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

Decorsi 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 differenziale degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 52 comma 3 della L.R. 12/05, applicando le tariffe per la nuova costruzione vigenti al momento della variazione.

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 o alla loro monetizzazione, e al versamento del contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (cfr. art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 commi 1-bis e 1-ter); in tal caso il costo di costruzione sarà calcolato come se l'edificio (oppure l'u.i.) fosse costruita di nuovo.

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 sia nel caso della residenza che per attività diverse dalla residenza.

Il costo di costruzione è invece riferito ad una percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo 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 (per la residenza), oppure qualora ricorra il caso utilizzando la percentuale del 10% del computo metrico per le destinazioni diverse dalla residenza;

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con:

- computo metrico appoggiato al prezziario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

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.

Gli oneri nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali di riferimento sono stabilite e aggiornate con provvedimenti della Giunta Comunale. Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionale, nei piani attuativi di iniziativa privata i proprietari hanno l'onere di 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 di urbanizzazione primaria, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo che non potrà essere inferiore agli importi previsti e calcolati con le tabelle approvate con 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 (codice dei contratti pubblici)

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 dal sistema tabellare, dovrà in ogni caso essere corrisposta la differenza al Comune.

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 Codice dei Contratti vigente, 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, di 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 Regione Lombardia o altro prezziario riconosciuto dall'Amministrazione Comunale. 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 o professionista di certificazione dei progetti, individuata dall'ente Comune.

L'esatta e conforme esecuzione delle opere oggetto di scomputo parziale o totale del contributo di costruzione (per le opere di urbanizzazione primaria) si intende congruamente garantita con la presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia, di importo pari ai lavori previsti oltre IVA, per l'importo stimato delle opere atto a consentire l'intervento sostitutivo da parte del Comune in caso di inadempienza.

Somaglia, 30.08.2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Carlo Andrea Marzatico