COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

Provincia di Milano
AREA TECNICA
Settore Edilizia Privata e Urbanistica

San Vittore Olona, febbraio 2011

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA L.R. 08 MARZO 2005 N. 12 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"

RELAZIONE TECNICA

L'atto abilitativo, sia esso Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività, per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 *"Legge per il governo del territorio"* e s.m.i., nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree a standard secondario previste dal P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 46 della stessa L.R.

L'atto amministrativo vigente di riferimento è la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 19/09/2002, con cui sono state approvate le attuali tariffe e percentuali delle singole voci economiche che compongono il contributo di costruzione, ovvero:

1) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
2) percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione relativo alle destinazioni turistiche, commerciali e direzionali;
3) costo unitario di monetizzazione per mancata cessione aree a standard secondario in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato.

L'obbligo di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali, deriva:

- dall'art. 16, comma 6, D.P.R. 06/06/2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* n. 380, con cadenza quinquennale;
- dall'art. 44, comma 1, L.R. 11/03/2005 *"Legge per il governo del territorio"* n. 12, con cadenza triennale.

Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 12/2005 *"Disapplicazione di norme statali"*, l'art. 44 della L.R. 12/2005 prevale sull'art. 16 del D.P.R. 380/2001, pertanto, fatto salvo l'aggiornamento che avrebbe dovuto avvenire nel 2007, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire con cadenza triennale, ovvero entro il corrente anno.

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

- definisce la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- conferma che:
  - gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del Permesso di Costruire, ovvero della Denuncia d'Inizio Attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune (comma 5);
  - per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda

Settore Edilizia Privata e Urbanistica Pratica trattata da: geom. Fabio Moroni tel. 0331.488.934	20028 San Vittore O. (MI) via Europa, 23 tel. 0331.488.940 fax 0331.488.937	f.moroni@sanvittoreolona.org www.sanvittoreolona.org

complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone (comma 6);
- per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva (comma 7);
- per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri possono essere riferiti alla cubatura/superficie virtuale, con l'utilizzo del computo metrico estimativo, ovvero alla cubatura/superficie reale, a seconda della richiesta dell'interessato (commi 8 e 9);

- dispone che per gli interventi di ristrutturazione, che non comportino demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà (comma 10);
- introduce la possibilità per i comuni di applicare riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in conformità ai criteri e indirizzi deliberati in tal senso dalla Giunta Regionale (comma 18).

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

La stessa L.R. 12/05 prevede che i Comuni, in caso di intervento di recupero sottotetto a fini abitativi:
- determinino il costo di costruzione per spazi a parcheggio da reperire (art. 64, comma 3):
- possano deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto.

Ai sensi della norma su citata è pertanto necessario procedere:
- all'aggiornamento delle tariffe e percentuali vigenti degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione per destinazioni non residenziali e monetizzazione per la mancata cessione di area a standard secondario;
- alla determinazione del costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/05, in caso di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi;
- alla determinazione della maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 64, comma 7, L.R. 12/2005, in caso di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi.

1) DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

FASE 1 – ADEGUAMENTO ISTAT

Come precisato nelle premesse, la delibera di C.C. n. 21/2002 determinava le attuali tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, indicati nella seguente "Tabella 1":

TABELLA 1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI

Destinazione	unità di misura	O.U. Primaria vigente	O.U. Secondaria vigente	Smaltimento rifiuti vigente
Residenza	€/mc. edificato	4,98	6,41	
Industria	€/mq. S.l.p.	10,03	9,22	1,81
Artigianato	€/mq. S.l.p.	10,03	9,22	1,81
Direzionale/commerciale	€/mq. S.l.p.	39,44	19,26	
Ind. Alberghiera	€/mq. S.l.p.	16,16	15,07	
Attrezzature sportive	€/mq. S.c.	3,95	1,95	
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq. S.l.p.	11,81	5,73	
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	€/mq. S.l.p.	9,24	3,84	
Parcheggi coperti e silos	€/n. posti auto	157,76	77,05	

Ai fini dell' aggiornamento è stata utilizzato la procedura di applicazione della variazione degli indici ISTAT intervenuta dal periodo di ultimo aggiornamento indicato nella elazione tecnica allegata alla delibera di C.C. 21/2002 (luglio 2002) fino all'ultimo indice disponibile (novembre 2010), determinando la seguente variazione:

Indice nazionale ISTAT luglio 2002 = 118,00
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile) = 137,90
Aggiornamento (%) = [(137,90 / 118,00) - 1] x 100 = 16,86 %

La variazione, applicata agli oneri vigenti genera l'adeguamento indicato nella seguente "Tabella 2":

TABELLA 2 – ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI

Destinazione	unità di misura	O.U. Primaria aggiornato	O.U. Secondaria aggiornato	Smaltimento rifiuti aggiornato
Residenza	€/mc. edificato	5,82	7,49	
Industria	€/mq. S.l.p.	11,72	10,77	2,12
Artigianato	€/mq. S.l.p.	11,72	10,77	2,12
Direzionale/commerciale	€/mq. S.l.p.	46,09	22,51	
Ind. Alberghiera	€/mq. S.l.p.	18,89	17,61	
Attrezzature sportive	€/mq. S.c.	4,62	2,28	
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq. S.l.p.	13,80	6,70	
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	€/mq. S.l.p.	10,80	4,49	
Parcheggi coperti e silos	€/n. posti auto	Non dovuto (vedi L.R. 12/2005)	Non dovuto (vedi L.R. 12/2005)	

FASE 2 – RAPPORTO CON TARIFFE VIGENTI DEI COMUNI DELLO STESSO BACINO DI UTENZA

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

- Comune di Canegrate,
- Comune di Legnano,
- Comune di Villa Cortese,
- Comune di Parabiago,
- Comune di San Giorgio su Legnano,
- Comune di Cerro Maggiore,

le cui tariffe sono desumibili dalla allegata *"TABELLA 3 - TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI NEI COMUNI DEL BACINO DI UTENZA DI RIFERIMENTO"*.

Da un primo confronto appare subito evidente la significativa differenza dovuto al fatto che le tariffe vigenti dei comuni del "bacino" risultano, quasi nella totalità dei casi, già di gran lunga superiori alle nuove tariffe comunali aggiornate.

Considerato che le tariffe dei comuni del "bacino" saranno soggette a prossimo aggiornamento ai sensi della L.R. 12/2005 (ultimo aggiornamento effettuato: 2001 – 2003 – 2005 – 2006 – 2007 – 2008) al fine di avere lo scenario di riferimento completo, attualizzato ad oggi, si è proceduto all'aggiornamento delle tariffe di ogni singolo Comune, utilizzando le rispettive variazioni ISTAT decorrenti dal periodo di ultimo aggiornamento, ottenendo i seguenti valori di adeguamento:

CANEGRATE

PRECEDENTE AGGIORNAMENTO AVVENUTO IL 29/03/2006			
Indice nazionale ISTAT marzo 2006		=	127,10
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile)		=	137,90
Aggiornamento (%)	[(137,90 / 127,10) - 1] x 100	=	8,50

LEGNANO

PRECEDENTE AGGIORNAMENTO AVVENUTO IL 06/09/2005			
Indice nazionale ISTAT settembre 2005		=	125,90
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile)		=	137,90
Aggiornamento (%)	[(137,90 / 125,90) - 1] x 100	=	9,53

VILLA CORTESE

PRECEDENTE AGGIORNAMENTO AVVENUTO IN DICEMBRE 2007			
Indice nazionale ISTAT dicembre 2007		=	131,80
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile)		=	137,90
Aggiornamento (%)	[(137,90 / 131,80) - 1] x 100	=	4,63

PARABIAGO

PRECEDENTE AGGIORNAMENTO AVVENUTO IL 28/03/2003			
Indice nazionale ISTAT marzo 2003		=	120,20
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile)		=	137,90
Aggiornamento (%)	[(137,90 / 120,20) - 1] x 100	=	14,73

SAN GIORGIO S/L

PRECEDENTE AGGIORNAMENTO AVVENUTO IL 07/03/2001			
Indice nazionale ISTAT marzo 2001		=	114,40
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile)		=	137,90
Aggiornamento (%)	[(137,90 / 114,40) - 1] x 100	=	20,54

CERRO MAGGIORE

PRECEDENTE AGGIORNAMENTO AVVENUTO IL 17/04/2008			
Indice nazionale ISTAT aprile 2008		=	133,50
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile)		=	137,90
Aggiornamento (%)	[(137,90 / 133,50) - 1] x 100	=	3,30

L'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione dei comuni del "bacino", a seguito dell' applicazione delle variazioni ISTAT determinate, è evidenziato nella *"TABELLA 4 - TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI CON VARIAZIONI ISTAT NEI COMUNI DEL BACINO DI UTENZA DI RIFERIMENTO"*.

Nella allegata *"TABELLA 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI: DIFFERENZE COMUNE DI SAN VITTORE OLONA / COMUNI DEL BACINO DI UTENZA DI RIFERIMENTO"* si evince chiaramente quanto il disallineamento tra i vari oneri aggiornati sia oltremodo penalizzante per il Comune di San Vittore Olona, in quanto non solo renderebbe vano l'aggiornamento effettuato, che rimarrebbe ben al di sotto dei nuovi valori dei Comuni del "bacino", ma non garantirebbe un proporzionato e sostenibile rapporto tra i proventi di bilancio derivanti dai contributi di costruzione e le corrispondenti spese con essi finanziabili (sia di investimento che di manutenzione ordinaria/straordinaria delle proprietà comunali, delle strade ed impianti) in rapporto alle reali necessità, con conseguenti difficoltà per l'Ente a garantire il mantenimento in efficienza del patrimonio pubblico congiuntamente all' impossibilità economica di programmare nuove opere pubbliche.

Ai fini di ricostituire l'allineamento tariffario si propone l' aggiornamento degli oneri vigenti considerando il valore derivante dalla media della somma dei totali degli oneri di urbanizzazione del "bacino", relativamente alle singole destinazioni d'uso corrispondenti, ottenendo i valori indicati nella seguente *"TABELLA 6"*:

TABELLA 6 - PROPOSTA TARIFFE NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE RIFERITE ALLA MEDIA DELLE TARIFFE DEI COMUNI DELLO STESSO BACINO DI UTENZA

	Residenza		Industria Artigianato			Direzionale Commerciale		Ind. Alberghiera		Attrezzature sportive		Attrezzature per lo spettacolo		Attrezzature culturali e socio-sanitarie		Parcheggi coperti e silos	
	O.U. 1°	O.U. 2°	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rif.	O.U. 1°	O.U. 2°	O.U. 1°	O.U. 2°	O.U. 1°	O.U. 2°	O.U. 1°	O.U. 2°	O.U. 1°	O.U. 2°	O.U. 1°	O.U. 2°
CANEGRATE	8,25	11,72	13,56	9,76	3,80	65,10	32,55	27,12	21,70	5,42	4,34	17,36	10,85	13,86	7,59		
LEGNANO	13,50	21,86	23,51	15,72	3,26	43,14	62,04	35,03	59,20	5,09	7,29	15,18	21,87	10,14	14,57	NON	
VILLA CORTESE	5,23	7,85	12,24	7,74	3,92	52,73	17,42	35,16	16,74	5,81	1,88	16,76	5,81	10,99	3,87	DOVUTI	
PARABIAGO	7,42	14,39	17,32	12,51	5,20	72,63	35,24	29,93	30,77	7,26	3,52	21,79	10,58	14,52	7,04	AI SENSI	
SAN GIORGIO S/L	5,70	7,28	11,76	13,08	3,80	41,09	26,15	22,41	21,17	4,11	2,62	12,33	7,85	8,22	5,23	L.R. 12/05	
CERRO MAGGIORE	5,27	8,18	11,71	9,21	3,58	42,61	35,42	17,75	23,55	4,73	4,72	14,20	14,17	9,47	9,44		
TOTALI	45,36	71,27	90,11	68,02	23,56	317,30	208,82	167,39	173,13	32,43	24,38	97,62	71,13	67,21	47,75	0,00	0,00

AGGIORNAMENTO ONERI COMUNE DI SAN VITTORE OLONA

SAN VITTORE OLONA	7,56	11,88	15,02	11,34	3,93	52,88	34,80	27,90	28,85	5,40	4,06	16,27	11,85	11,20	7,96	0,00	0,00

Dalla "*TABELLA 7*" allegata, si possono evincere le differenze, sia in negativo (in tinta rossa) che in positivo, tra le tariffe aggiornate di San Vittore Olona e quelle dei comuni del "bacino".

Ora, atteso che l'onere di costruzione da quantificare per le singole richieste è composto dalla somma delle singole voci (primaria + secondaria + smaltimento rifiuti), è importante verificare la sostenibilità delle nuove tariffe determinate ponendole in relazione crescente con le tariffe aggiornate dei comuni del "bacino", come meglio indicato nella seguente "*TABELLA 8*":

TABELLA 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI:
CLASSIFICA CRESCENTE ONERI AGGIORNATI COMUNI DEL BACINO DI RIFERIMENTO

Destinazione	unità di misura	S. GIORGIO S/L			VILLA CORTESE			CERRO MAGGIORE			S. VITTORE OLONA			CANEGRATE			PARABIAGO			LEGNANO		
		1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.
Residenza	€/mc.	12,98			13,08			13,45			19,44			19,97			21,81			35,36		

Destinazione	unità di misura	VILLA CORTESE			CERRO MAGGIORE			CANEGRATE			S. GIORGIO S/L			S. VITTORE OLONA			PARABIAGO			LEGNANO		
		1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.
Industria Artigianato	€/mq. S.l.p.	23,90			24,50			27,12			28,64			30,29			35,03			42,49		

Destinazione	unità di misura	S. GIORGIO S/L			VILLA CORTESE			CERRO MAGGIORE			S. VITTORE OLONA			CANEGRATE			LEGNANO			PARABIAGO		
		1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.
Direzionale Commerciale	€/mq. S.l.p.	67,24			70,15			78,03			87,68			97,65			105,18			107,87		

Destinazione	unità di misura	CERRO MAGGIORE			S. GIORGIO S/L			CANEGRATE			VILLA CORTESE			S. VITTORE OLONA			PARABIAGO			LEGNANO		
		1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.
Ind. Alberghiera	€/mq. S.l.p.	41,30			43,58			48,82			51,90			56,75			60,70			94,23		

Destinazione	unità di misura	S. GIORGIO S/L			VILLA CORTESE			CERRO MAGGIORE			S. VITTORE OLONA			CANEGRATE			PARABIAGO			LEGNANO		
		1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.
Attrezzature sportive	€/mq. S.c.	6,73			7,69			9,45			9,46			9,76			10,78			12,38		

Destinazione	unità di misura	S. GIORGIO S/L			VILLA CORTESE			S. VITTORE OLONA			CANEGRATE			CERRO MAGGIORE			PARABIAGO			LEGNANO		
		1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq. S.l.p.	20,18			22,57			28,12			28,21			28,37			32,37			37,05		

Destinazione	unità di misura	S. GIORGIO S/L			VILLA CORTESE			CERRO MAGGIORE			S. VITTORE OLONA			CANEGRATE			PARABIAGO			LEGNANO		
		1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.	1°	2°	Sm. Rif.
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	€/mq. S.l.p.	13,45			14,86			18,91			19,16			21,45			21,56			24,71		

Dalla precedente *"TABELLA 8"*, si evince che per le destinazioni:

- residenza;
- direzionale/commerciale;
- attrezzature sportive;
- attrezzature culturali e socio-sanitarie

i valori aggiornati rientrano perfettamente in media con i comuni del "bacino" di riferimento;

mentre per le restanti destinazioni:

- industria e artigianato;
- industria alberghiera;

i valori risultano superiori di una posizione alla media dei comuni del "bacino" di riferimento;

- attrezzature per lo spettacolo;

il valore risulta addirittura inferiore di una posizione alla media dei comuni del "bacino" di riferimento.

FASE 3 – RAPPORTO CON LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs. 192/05, la Regione Lombardia con la D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008 ha disciplinato dettagliatamente l'argomento disponendo norme, criteri e modalità di attuazione per garantire l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica, determinando i requisiti energetici degli edifici (indice di prestazione energetica, valori limite di trasmittanza termica, efficienza globale, ecc) di cui all'allegato A della D.G.R., a cui ci si deve attenere in fase di progettazione edilizia.

Va precisato che già l'art. 2, commi 1-ter e 2 della L.R. 20/04/1995 n. 26 (come modificata dalla L.R. 28/12/2007 n. 33) prevede un incentivo volumetrico tradotto nella possibilità di recupero del volume di murature e solai a fronte di interventi di miglioramento energetico:

*"… **1-ter.** I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate. **2.** Le norme del precedente comma si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici già costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e dei cascinali di antica formazione…"*

L'art. 44,comma 18, L.R. dispone che *"i comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico."*
In conformità alla normativa regionale, in caso di esecuzione di interventi seguiti in conformità alle politiche ambientali ed energetiche regionali, nazionali ed internazionali, la tariffa commisurata ai soli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere soggetta a riduzione nei termini e condizioni di cui all'art. 81 del Regolamento Edilizio vigente, per quanto applicabile. Il procedimento di riduzione si svolge in due distinte fasi: quella progettuale e quella di certificazione.

Fase progettuale.
Alla presentazione della pratica edilizia, sia essa Denuncia d'Inizio Attività o richiesta di Permesso di Costruire, il richiedente deve necessariamente presentare la relazione tecnica redatta ai sensi della L. 10/91, D.Lgs. 192/05 e D.G.R. 8/8745/2008, con la precisazione e indicazione di tutte le notizie, informazioni, parametri, descrizioni, previste da tali normative unitamente al calcolo del fabbisogno di energia primaria limite nel rispetto dei valori indicati nell'Allegato "A" alla D.G.R. 8/8745/2008, nonché il calcolo del fabbisogno specifico annuo di energia primaria in ottemperanza al medesimo Decreto. La riduzione è commisurata alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato dalla norma.

Fase di certificazione.
Con la presentazione della richiesta di agibilità, ovvero all'avvenuta fine lavori, dovrà essere presentata la Certificazione Energetica redatta ai sensi del D.Lgs. 192/05, D.Lgs. 311/06 e relativi decreti attuativi, attestante il raggiungimento delle prestazioni indicate in fase progettuale.
La mancanza della Certificazione comporta l'inefficacia della dichiarazione di fine lavori, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, D.Lgs. 192/05, nonché l'inapplicabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria originariamente concessa.

FASE 4 – ULTERIORI CASI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La normativa vigente che disciplina il contributo di costruzione si può sostanzialmente ricondurre a:

- D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo unico delle disposiizoni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- L.R. 11/03/2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio".

Tali norme, oltre a delineare le procedure per l'acquisizione dei titoli abilitativi e classificare gli interventi edilizi, individuano puntualmente le casistiche di riduzione e/o esonero dal contributo di costruzione.

D.P.R. 06/06/2001 n. 380: L'art. 17, comma 3 "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" dispone:

1. *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'articolo 18.*
2. *Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.*
3. *Il contributo di costruzione non è dovuto:*
   a) *per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;*
   b) *per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;*
   c) *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;*
   d) *per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;*
   e) *per i 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 artistico-storica e ambientale.*
4. *Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.*

(tale articolo non risulta tra quelli disapplicati ai sensi dell'art. 103, L.R. 12/2005 ed è pertanto da ritenersi vigente).

L.R. 11/03/2005 n. 12: Il comma 2 dell'art. 43 "Contributo di costruzione" prevede che *"…il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge…"* riconducendo la questione alle casistiche previste dall'art. 17, comma 3 del D.P.R. 380/01.

Inoltre, l'art. 27 della L.R. 12/05, definisce le seguenti tipologie di interventi edilizi:

1. *Ai fini della presente legge si intendono per:*
   - a) *interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;*
   - b) *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;*
   - c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*
   - d) *interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*
   - e) *interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:*
     1) *la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;*
     2) *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
     3) *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
     4) *(numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006);*
     5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
     6) *gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*
     7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.*
   - f) *interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*
2. *Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.*

La generale situazione economica che stiamo vivendo ormai da tempo costringe i consumatori, gli operatori commerciali, le attività produttive ed i singoli nuclei familiari, a valutare con discernimento gli investimenti e l'impiego delle proprie risorse in base alle reali necessità.
Soprattutto in ambito domestico si è sviluppata la tendenza a dare priorità a talune scelte, ritenute indispensabili per il normale vivere quotidiano, riducendo i consumi nei confronti tutti qui beni e/o servizi che possono compromettere l'equilibrio dell'economia familiare.

In ambito edilizio questa tendenza è confermata dall'andamento delle istanze (Permesso di Cotruire e/o D.I.A.) pervenute all'Ufficio Tecnico negli ultimi 5 anni:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	ANNO					TOTALI
	2006	2007	2008	2009	2010	
Nuova costruzione	8	9	4	0	2	**23**
Ampliamento	4	0	2	0	0	**6**
Ristrutturazione	3	3	3	1	4	**14**
Altro (*)	78	62	63	23	55	**281**
TOTALE P.E.	**93**	**74**	**72**	**24**	**61**	**324**

(*) Trattasi di interventi minori quali: modifiche interne ed esterne, frazionamenti e fusioni di Uinità immobiliari, demolizioni, pareri preventivi, recinzioni, tettoie, ecc.

Occorre precisare che su 23 interventi di nuova costruzione, 20 fanno capo ad istanze formulate da operatori immobiliari, mentre 3 interventi di nuova costruzione (tutti del 2007), 6 di ampliamento e 14 di ristrutturazione, sono riconducibili a richieste espresse da singoli cittadini.

Appare evidente come a partire dal 2006 (considerato il più significativo dal punto di vista sia della quantità che della consistenza degli interventi) ci sia stata una flessione negativa, accentuata nel passaggio al 2007 ed al 2008, fino a giungere ad una drastica e significativa diminuzione, sotto ogni punto di vista, nel 2009 caratterizzato da 24 istanzee tra cui una soltanto finalizzata ad intervento edilizio significativo (ristrutturazione); nonostante l'incremento delle istanze nel 2010, gli interventi significativi promossi da cittadini privati si limitano a n. 4 (ristrutturazione) con nessuna nuova costruzione e nessun ampliamento.

Al fine di incentivare l'esecuzione di interventi edilizi di ristrutturazione e/o ampliamento, spesso indispensabili per soddisfare le singole esigenze e/o garantire l'integrità, ovvero, l'adeguamento del proprio nucleo familiare alle mutate necessità (interventi a volte di difficoltosa realizzazione a causa di impedimenti di natura economica) anche in rapporto alle nuove tariffe degli oneri di urbanizzazione, come determinate in precedenza, si ritiene opportuno prevedere ulteriori casi di riduzione del contributo di costruzione a seconda della tipologia di intervento edilizio previsto, il tutto come specificato nella seguente *"TABELLA 9"*:

TABELLA 9 – ULTERIORI CASI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

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

Pertanto alla luce delle considerazioni, il definitivo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risulta il seguente:

TABELLA 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI

DESTINAZIONI		NUOVE COSTRUZIONI			RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/2005			INCENTIVO RIDUZIONE per interventi finalizzati al risparmio energetico ex art. 44, comma 18, L.R. 12/05		
		O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti	O.U. 1°	O.U. 2°	Sm. Rifiuti
Residenza	€/mc.	7,56	11,88		3,78	5,94		Riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 44, comma 18 della L.R. 12/2005, alle condizioni di cui all'art. 81 del vigente Regolamento Edilizio comunale, per quanto applicabile, ovvero alle condizioni degli elaborati di Piano di Governo del Territorio tutt'ora in fase di redazione, ai quali si demanda per gli aspetti di dettaglio.		
Industria artigianato	€/mq. S.l.p.	15,02	11,34	3,93	7,51	5,67	1,96			
Direzionale Commerciale	€/mq. S.l.p.	52,88	34,80		26,44	17,40				
Industria Alberghiera	€/mq. S.l.p.	27,90	28,85		13,95	14,43				
Attrezzature sportive	€/mq. S.c.	5,40	4,06		2,70	2,03				
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq. S.l.p.	16,27	11,85		8,14	5,93				
Attrezzature culturali e socio-sanitarie	€/mq. S.l.p.	11,20	7,96		5,60	3,98				
Parcheggi coperti e silos	€/n. posti auto	0,00	0,00		0,00	0,00				

ULTERIORI CASI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: vedi precedente Tabella 9.

2) DETERMINAZIONE PERCENTUALI DI APPLICAZIONE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE DESTINAZIONI TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

L'articolo 48 della L.R. 12/05 stabilisce che gli interventi relativi a immobili aventi destinazioni per attività commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, qualora soggetti a contributo, comportano la corresponsione, oltre che degli oneri di urbanizzazione, di una quota a titolo di contributo di costruzione nella misura massima del 10% del costo documentato di costruzione.

Con la delibera di C.C. n. 21/02 sono state pertanto stabilite le seguenti percentuali relative alle corrispondenti casistiche di destinazione d'uso:

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

In fase di acquisizione del titolo abilitativi (sia esso Permesso di Costruire che Denuncia d'Inizio Attività), l'interessato deve pertanto predisporre il relativo computo metrico estimativo redatto secondo il bollettino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi, riportante i costi reali secondo le variazioni delle quotazioni medie di mercato e pertanto già comprensivi dell'adeguamento derivante dagli indici ISTAT.

Per tale motivazione si ritiene opportuno confermare le percentuali vigenti.

3) DETERMINAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DI AREE A STANDARD SECONDARIO

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

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

Con delibera di C.C. n. 21/02 è stata individuata un'unica procedura di calcolo applicabile ad ogni caso specifico mediante l'utilizzo della seguente formula:

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

dove:

CM = Costo di monetizzazione unitario (€/mq.) di area da monetizzare. Moltiplicando tale valore per la superficie di area a standard da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;
OU = Onere di urbanizzazione secondario;
AM/AS = Area a standard da monetizzare / Area a standard dovuta per legge;
IV = Indice volumetrico di Zona;
CE = Costo di esproprio delle aree (stabilito in € 18,07);
CC = Coefficiente correttivo:
- Fascia 1, zone A – B1 = parametro 4;
- Fascia 2, zone B2 – B3 – B4 – G1 – G2 – C1 – C2 – C3 – C4 – S2 = parametro 3;
- Fascia 3, zone D1 – D2 – D3 – S1 = parametro 2;

L'applicazione di tale formula ne ha confermato la validità in quanto ha costituito, per ogni caso specifico, un appropriato e congruo ristoro a beneficio del Comune per effetto della mancata cessione di aree per servizi essenziali.

La formula contiene la tariffa dell'onere secondario aggiornato, pertanto risulta già comprensiva dell'adeguamento effettuato all'origine, ad eccezione per il costo di esproprio delle aree (CE) che dal valore di € 18,07 viene aggiornato come segue:

Indice nazionale ISTAT luglio 2002		=	118,00
Indice nazionale ISTAT novembre 2010 (ultimo disponibile)		=	137,90
Aggiornamento (%)	[(137,90 / 118,00) - 1] x 100	=	16,86
Nuovo Valore	18,07 x 1,1686	=	21,12

Inoltre è necessario attribuire il coefficiente correttivo per tutte le altre zone di P.R.G. non comprese nella precedente determinazione (zone E – F) che, per completezza, si ritiene opportuno determinare in questa sede, come segue:

- Fascia 4, zone E1 – E2 – E3 – F1 – F2 = parametro 1,5;

4) DETERMINAZIONE DELLA MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ex art. 64, comma 7, L.R. 12/2005) E DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO PERTINENZIALI DA REPERIRE (ex art. 64, comma 3, L.R. 12/2005) IN CASO DI INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI.

La L.R. n. 12 dell' 11 marzo 2005 prevede in capo ai Comuni la possibilità, nei casi di interventi edilizi finalizzati al recupero a fini abitativi dei piani sottotetto e previa adozione di idoneo atto amministrativo:

- di applicare una maggiorazione in misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto (art. 64, comma 7);
- di subordinare il recupero a fini abitativi dei piani sottotetto, qualora destinati alla creazione di nuove unità immobiliari, al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura variabile di:
  - minimo 1 mq./10 mc.;
  - massimo 25,00 mq. per ogni nuova unità immobiliare;

  (art. 64, comma 3);
- di disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni atte al recupero a fini abitativi dei piani sottotetto (art. 65, comma 1bis).

Il P.R.G. vigente:

- non preclude la possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi in specifiche zone di territorio consentendone di conseguenza l'applicazione indistinta;
- non individua la dotazione minima degli spazi pertinenziali da garantire, confermando pertanto le misure minime e massime previste dall'art. 64, L.R. 12/2005.

Pertanto, premesso che:

- nessun atto amministrativo è stato assunto, successivamente alla L.R. 12/2005, per eventuale applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi della medesima L.R.;
- il comma 3 dell'art. 64 della L.R. 12/05, e s.m.i., prevede che in caso di recupero del sottotetto a fini abitativi con la creazione di nuove unità immobiliari per i quali vige l'obbligo di reperire spazi a parcheggio nella misura prevista, sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo, gli interventi di recupero sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire e che tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune;

in questa sede, è pertanto necessario determinare:

a) la maggiorazione del contributo di costruzione;
b) il costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziali.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Stante:

- la previsione normativa dell'art. 64, cooma 7, L.R. 12/2005;
- la finalità condivisa della L.R. 12/2005 che ha come oboettivo il contenimento del consumo di suolo;
- la costante necessità dell'Ente pubblico di garantire l'esecuzione dei servizi e lavori finanziabili con i proventi dei contributi di costruzione, meglio evidenziati nella precedente parte **1) DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**;

si ritiene opportuno prevedere la maggiorazione consentita dalla L.R. 12/2005 e pari al 20% da applicare al contributo di costruzione commisurato a tutte le voci che lo compongono (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione + monetizzazione spazi a parcheggio pertinenziali).

COSTO DI MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO PERTINENZIALI DA REPERIRE

L'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005 dispone che il costo di monetizzazione sia determinato *"…in relazione al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per percheggi da reperire…"* .
Pertanto è necessario determinare il reale costo che l'Ente pubblico dovrebbe sostenere in caso di realizzazione di parcheggi pubblici.

La documentazione agli atti d'ufficio non consente di reperire una quantificazione attuale in quanto l'ultimo progetto per la realizzazione di parcheggi pubblici risale al settembre 2002 quando fu adottato il Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Barbara Residence", localizzato in Via Cesare Battisti.

Si è proceduto pertanto alla redazione di un computo metrico estimativo, sulla base del listino prezzi del Comune di Milano, vigente dall' 01/01/2010, per la realizzazione di una significativa porzione di parcheggi pubblici (comprendente quindi anche opere di illuminazione pubblica e fognatura difficilmente quantificabili se riferite ad un singolo posto auto) avente le seguenti caratteristiche:

- dimensioni e superficie: larghezza 5,00 mt. x lunghezza 26,00 mt.; superficie = 130,00 mq.;
- ubicazione e tipologia: posto lungitudinalmente in fregio a strada esistente e con accesso diretto;
- dotazione impianti: illuminazione pubblica (n. 3 punti luce), smaltimento acque meteoriche mediante n. 3 caditoie collegate alla fognatura esistente;
- posti auto: disposti a pettine,
  - n. 1 con larghezza 3,50 x lunghezza 5,00;
  - n. 9 con larghezza 2,50 x lunghezza 5,00;
  - un posto auto = 12,50 mq.;

il tutto come da computo allegato:

Opera Codice	Unità di misura	Descrizione opera	Prezzo €	Sviluppo calcoli	Quantità	Totale
SBANCAMENTO PARK 1C.02.050.0030.b	mc.	Scavo per apertura cassonetti stradali, eseguito con mezzi meccanici, compreso il carico ed il trasporto alle discariche autorizzate, esclusi eventuali oneri di smaltimento, per spessore maggiore di 50 cm (80 cm.).	6,96	(6 x 28) x h. 80	134,40	**€ 935,42**
SOTTOFONDO IN MISTA 1U.04.110.0150	mc.	Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con legante naturale, compresa la eventuale fornitura dei materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, prove di laboratorio, lavorazioni e costipamento dello strato con idonee macchine. compresa ogni fornitura. Lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte, misurato in opera dopo costipamento - H. 55 cm.	11,26	(5 x 26) x h. 55	71,50	**€ 805,09**
MASSICCIATA STRADALE 1U.04.110.0200.b	mq.	Massicciata stradale formata da strato di pietrisco, pezzatura da 40 - 60 mm; compreso lo spandimento, la cilindratura, il primo trattamento superficiale con emulsione bituminosa a semipenetrazione, dosaggio 3 kg/m², e graniglia pezzatura 1 - 1,5 cm, dosaggio 12 l/m²; il secondo trattamento con 2 kg/m² di emulsione e 10 l/m² di graniglia da 0,5 - 1 cm; per spessore finito 12 cm.	5,36	5 x 26	130,00	**€ 696,80**
SCAVO PER FOGNATURA 1C.02.100.0010.b	mc.	Scavo non armato per tubazioni e collettori, eseguito con mezzi meccanici e materiale depositato a bordo scavo, profondità mt. 1,50	8,50	[1 x (7 x 3)] x h. 1,50	31,50	**€ 267,75**
FORNITURA E POSA TUBI PVC 1C.12.010.0030.a	ml.	Fornitura e posa tubi in PVC compatto o strutturato, per condotte di scarico interrate, o suborizzontali appoggiate, con giunti a bicchiere ed anello elastomerico, secondo UNI EN 1446, colore rosso mattone RAL 8023. Temperatura massima permanente 40°. Tubi con classe di rigidità SN 2 KN/m². Escluso scavo, piano appoggio, rinfianco e riempimento. Diametro esterno (De) 160 e spessore (s) 3,2.	12,62	(7 x 3)	21,00	**€ 265,02**
FORNITURA E POSA POZZETTO STRADALE 1C.12.610.0130.c	cad.	Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato in calcestruzzo della dimensione interna di cm 45x45, completo di chiusino o solettina in calcestruzzo, compreso scavo e rinterro, la formazione del fondo di appoggio, le sigillature e qualsiasi altra operazione necessaria per dare l'opera finita, con le seguenti caratteristiche: pozzetto con fondo più due anelli da cm 50 di prolunga e chiusino, altezza cm 150 circa.	121,65		3,00	**€ 364,95**
ALLACCIAMENTO TUBI PVC IN FOGNA ESISTENTE 1U.01.250.0100.a	cad.	Allacciamento dei pozzetti stradali, comprendente tutte le opere necessarie, quali taglio e disfacimento della sovrastruttura stradale, scavo armato e trasporto alle discariche autorizzate, fornitura e posa calcestruzzo per platea e rinfianco tubazione, fornitura e posa tubi e relativi pezzi speciali, rinterro scavi con misto cementato o misto granulare stabilizzato, formazione manto in binder, fino allo spessore di 60 mm; compreso comunque qualsiasi intervento necessario, anche se non descritto, per dare l'opera finita in ogni sua parte. Esclusi solo gli eventuali oneri di smaltimento dei rifiuti. Con l'impiego di tubi in PVC De 160 s = 3,2	328,97		3,00	**€ 986,91**
RINFIANCO TUBI 1U.01.110.0060.b	mc.	Riempimento fondo scavo e rinfianco tubazioni realizzato con calcestruzzo, composto da miscele cementizie autolivellanti con aggiunta di additivi schiumogeni, con R'CK = 1 -2 N/mm²; eseguito in trincea (h. 30 cm.)	79,15	[1 x (7 x 3)] x h. 0,30	6,30	**€ 498,65**
REINTERRI 1C.02.350.0030	mc.	Reinterro con mezzi meccanici di scavi per condotti fognari con materiale depositato a bordo scavo, compresi spianamenti e costipazione a strati non superiori a 50 cm, bagnatura e ricarichi.	2,02	[1 x (7 x 3)] x h. 1,20	25,20	**€ 50,90**

CORDOLI 1U.04.140.0010.a	ml.	Fornitura e posa in orario normale di cordonatura rettilinea con cordoni in granito di Montorfano o Sanfedelino con sezione, caratteristiche e lavorazione delle parti in vista come indicato nelle Norme Tecniche. Compreso lo scarico e la movimentazione nell'ambito del cantiere; lo scavo, la fondazione ed il rinfianco in calcestruzzo RcK = 15 N/mm², gli adattamenti, la posa a disegno; la pulizia con carico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio: tipo A (sez. 40-45x25 cm), retti, a vista - calcestruzzo ÷0,055 m³/ml.	103,28	(5 + 26 + 5)	31,00	**€ 3.201,68**
TOUT-VENANT 1U.04.120.0010.c	mq.	Strato di base in conglomerato bituminoso costituito da inerti sabbio-ghiaiosi (tout-venant) impastati a caldo con bitume penetrazione >60, dosaggio 3,5%-4,5% con l'aggiunta di additivo attivante l'adesione ("dopes" di adesività). Compresa la pulizia della sede, l'applicazione di emulsione bituminosa al 55% in ragione di 0,700 kg/m², la stesa mediante spanditrice o finitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso. Per spessore compresso 12 cm, in due strati.	10,91	5 x 26	130,00	**€ 1.418,30**
MANTO USURA 1U.04.120.0050.b		Strato di usura in conglomerato bituminoso, costituito da graniglie e pietrischetti di rocce omogenee, sabbie e additivi, confezionato a caldo con bitume penetrazione >60, dosaggio 5,6%-6,5% con l'aggiunta di additivo attivante l'adesione ("dopes" di adesività) e con percentuale dei vuoti massima del 7%. Compresa la pulizia della sede, l'applicazione di emulsione bituminosa, la stesa a perfetta regola d'arte, la compattazione con rullo di idoneo peso. Per spessore medio compattato 30 mm.	3,89	5 x 26	130,00	**€ 505,70**
SEGNALETICA ORIZZONTALE 1U.05.100.0040	mq.	Segnaletica orizzontale, eseguita con prodotti permanenti di qualsiasi tipo forniti dall'impresa, rifrangenti, antisdrucciolevoli, nei colori previsti dal Regolamento d'attuazione del Codice della Strada, compreso ogni onere per attrezzature, pulizia delle zone di impianto, con garanzia di perfetta efficienza per anni tre - spessore cm. 15.	30,46	(5x10)+26)x0,15 + park disabili stimato in 2 mq.	13,40	**€ 408,16**
RIMESSA IN QUOTA CHIUSINI 1U.01.500.0010	cad.	Messa in quota di chiusini, griglie. Compresa rimozione del telaio, la formazione del nuovo piano di posa, la posa del telaio e del coperchio, sigillature perimetrali con malta per ripristini strutturali fibrorinforzata, reoplastica, tixotropica e antiritiro; il carico e il trasporto delle macerie ad impianti di stoccaggio, di recupero, gli sbarramenti e la segnaletica.	184,34		3,00	**€ 553,02**
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	cad.	Fornitura e posa di palo in acciaio zincato h. 11 mt. Completo di morsettiera, linea di alimentazione, armatura stradale tipo Disano, pozzetto, plinto di fondazione, tubazione e tutto quanto necessario per dare l'opera funzionante e realizzata a regola d'arte - A CORPO	2.500,00		3,00	**€ 7.500,00**
Opere provvisionali di completamento, reinterri, adeguata pulizia finale, economie ed imprevisti			A CORPO		1,00	**€ 1.541,64**
TOTALE OPERA						**€ 20.000,00**
IVA 10 %						**€ 2.000,00**
TOTALE GENERALE						**€ 22.000,00**

L'incidenza al mq. risulta essere:

€ 22.000,00 / 130,00 mq. = €/mq. 169,23

In ultimo è prevista l'applicazione della maggiorazione del 20% sopra determinata.

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

€ 169,23 + 20% = € 203,08 arrotondata a **€/mq. 200,00**

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

MODALITA' DI VERSAMENTO

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

Oneri di urbanizzazione

Il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione dovrà essere così ripartito:
- **50%** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

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

Costo di costruzione

Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere così ripartito:
- **1/3** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

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

Monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi essenziali

Il versamento della monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica relativa alla pianificazione esecutiva in attuazione.

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

Il versamento della monetizzazione per la mancata dotazione di spazi a parcheggio privato ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/2005, dovrà essere effettuato in unica soluzione prima della costituzione dell'atto abilitativo (in caso di D.I.A.), ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire.

CONSIDERAZIONI FINALI

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

2) A garanzia del pagamento della seconda e terza rata afferenti al contributo di costruzione, il richiedente dovrà presentare opportune garanzie reali (bancarie o assicurative) con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

   a) la garanzia finanziaria dovrà:
      - comprendere, nell'ammontare complessivo, gli importi dilazionati e maggiorati degli interessi legali calcolati sulla durata della massima dilazione ammessa;
      - essere esigibile dal Comune a prima richiesta;
      - prevedere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile;
      - prevedere espressa rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile;

b) il debito residuo non può essere frazionato in più di 2 (due) rate, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla data dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
c) sulle somme dovute per effetto della rateizzazione dovrà essere corrisposto l'interesse legale;
d) alla scadenza di ogni rata, qualora sia intervenuto l'aggiornamento del contributo, la quota di rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente;
e) in caso di ritardo nel pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.

3) La presentazione della domanda di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini indicati al paragrafo "Modalità di versamento", comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

A scomputo totale o parziale del contributo commisurato afferente agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere, nell'istanza per l'ottenimento dei titoli abilitativi, di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria alle condizioni di cui all'art. 32, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 163/06. La richiesta di scomputo dovrà essere corredata da computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal listino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi. Per le opere autorizzate dovrà essere presentata idonea garanzia bancaria o assicurativa.

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

San Vittore Olona, febbraio 2011

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Geom. Dario IRAGA