



COMUNE DI ISPRA

Provincia di Varese

AREA TECNICA

Via Milite Ignoto, 31

Tel. 0332/7833200

Codice Fiscale 00309310126

Indirizzo e-mail: tecnico@comune.ispra.va.it

Indirizzo pec: protocollo.ispra@pec.it

Relazione in merito all'aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione 2025-2007 e criteri per le monetizzazioni

SOMMARIO

A. ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.....	3
A.1. PREMESSE.....	3
A.2. NORMATIVA GENERALE	3
A.2.1. ONERI DI URBANIZZAZIONE	3
A.2.2. COSTO DI COSTRUZIONE – rif. tabella 1	5
A.2.3. MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE	6
A.2.4. USI TEMPORANEI.....	7
A.2.5. RIGENERAZIONE URBANA.....	7
A.2.6. RECUPERO SOTTOTETTI - RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI - RECUPERO DEI PIANI TERRA ESISTENTI	7
A.2.6.1. recupero sottotetti.....	7
A.2.6.2. recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	8
A.2.6.3. recupero dei piani terra esistenti	8
A.3. ESENZIONI, GRATUITA' E RIDUZIONI – rif. tabelle 2 e 3.....	8
A.3.1. NORMATIVA NAZIONALE	8
A.3.2. NORMATIVA REGIONALE	8
A.3.2.1. edilizia residenziale pubblica	8
A.3.2.2. recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	9
A.3.2.3. recupero dei piani terra esistenti	9
A.3.3. RIGENERAZIONE URBANA.....	10
A.3.4. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO.....	13
A.4. ONERI E MAGGIORAZIONI – rif. tabella 4.....	14
A.4.1. SUPERFICI AGRICOLE E SUOLO AGRICOLO	14
A.4.2. CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE	14

B. RIFERIMENTO AL PIANO DEI SERVIZI.....	15
C. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	16
D. INDIRIZZI	16
E. INCREMENTO ISTAT – rif. tabella 5	17
E.1. COSTO DI COSTRUZIONE	17
E.2. ONERI DI URBANIZZAZIONE – rif. tabella 6	17
F. MODALITA’ DI RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI/OBLAZIONI.....	19
G. MONETIZZAZIONI.....	21
G.1. PREMESSE.....	21
G.2. CRITERI PER LE MONETIZZAZIONI.....	22
G.3. CASI PARTICOLARI	22
G.3.1. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.....	22
G.3.2. RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA	22
TABELLA 1 – PERCENTUALI PER COSTO DI COSTRUZIONE – art. 48 L.R. 12/2005	24
TABELLA 2 – ESENZIONI, GRATUITA’ E RIDUZIONI.....	25
TABELLA 3 - Allegato A D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall’art. 43 comma 2 quinquies.	29
TABELLA 4 – ONERI E MAGGIORAZIONI.....	34
TABELLA 5 – INCREMENTO ISTAT	36
TABELLA 6 – IMPORTI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI - TRIENNIO 2025-2027	37

A. ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

A.1. PREMESSE

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Ispra sono stati stabiliti a seguito dell'approvazione del PGT, avvenuta con DCC n. 47 del 21/11/2014, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 in data mercoledì 22 aprile 2015.

Parte delle attuali tariffe risalgono infatti ancora all'approvazione con **DCC n. 12 del 28.05.2015**.

Con **DCC n. 15 del 27.04.2023** gli oneri di urbanizzazione sono stati parzialmente aggiornati, solo per alcune aree urbanistiche quali:

- il Tessuto Edilizio Storico (R1);
- il Tessuto Edilizio Consolidato (R2) e il Tessuto Edilizio Diffuso (R3);
- l'areale del paesaggio agricolo, boscato, parchi con riferimento alla destinazione d'uso residenza;
- il tessuto discontinuo della produzione e dell'artigianato;
- il tessuto discontinuo del commercio, con riferimento alla destinazione d'uso direzionale e terziario, comprendente anche il Tessuto Edilizio Perilacuale (R4), il Tessuto Edilizio In Espansione (R5), il Tessuto Edilizio Di Sviluppo Programmato (R6).

Il criterio utilizzato per l'aggiornamento dell'anno 2023 è stato mutuato dalla normativa dei Lavori Pubblici, in particolare dal DL 50/2022, il quale ha previsto un aggiornamento infra-annuale dei prezzari regionali e, nell'attesa, che le Stazioni Appaltanti determinassero i prezzi dei prodotti con un aumento immediato fino al 20% rispetto ai prezzari vigenti.

Inoltre, le tariffe così aggiornate sono state sottoposte ad un arrotondamento allo 0,50 € superiore.

La modalità utilizzata per l'aggiornamento e in particolare il solo medesimo parziale aggiornamento non hanno permesso un'organica riconduzione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione alla fattispecie stabilita dopo l'approvazione del PGT.

A.2. NORMATIVA GENERALE

A.2.1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'art. **43 comma 1 della L.R. 12/2005** definisce che *"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, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi"*.

Ai sensi di quanto disposto dall'**art. 44 della L.R.12/2005**:

- **comma 1** *"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto*

conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali”;

- **comma 5** “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 segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune”;

- **comma 6** “Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone”;

- **comma 7** “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 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”;

- **comma 11** “Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la segnalazione certificata di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione”;

- **comma 17** “Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento”.

Il D.L. n. 133 del 12 settembre 2014, cosiddetto Sblocca Italia, ha modificato l'**art. 17, comma 4 del DPR 380/2001**, introducendo l'onerosità per le opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), relativamente ai soli oneri di urbanizzazione e non al costo di costruzione.

Con la Legge n. 164/2014 di conversione del Decreto Legge, il legislatore specifica in quali casi di interventi di manutenzione straordinaria sia necessario richiedere il versamento degli oneri. Le condizioni essenziali, che devono coesistere, sono due:

1. che le opere di manutenzione straordinaria comportino un aumento del carico urbanistico;

2. che dalle opere di manutenzione straordinaria derivi un aumento della superficie calpestabile.

Stabilite le condizioni per le quali l'intervento di manutenzione straordinaria è oneroso, il legislatore però non specifica né la modalità di quantificazione, né la eventuale riduzione tariffaria rispetto agli interventi di nuova costruzione.

Il Comune di Ispra ha stabilito tali oneri in relazione e in proporzione a quelli per la nuova costruzione e per la ristrutturazione, con una riduzione del 50% rispetto alla tariffa della ristrutturazione.

A.2.2. COSTO DI COSTRUZIONE – rif. tabella 1

Ai sensi dell'**art. 48 della L.R. 12/2005**:

- **comma 1** *“Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata”;*
- **comma 2** *“Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo”;*
- **comma 3** *“Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione”;*
- **comma 4** *“Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale”;*
- **comma 5** *“Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento”;*
- **comma 6** *“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, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5. Nei casi in cui, per gli interventi di cui al precedente periodo, sia prevista, in luogo del contributo relativo al costo di costruzione, la corresponsione del contributo di cui all'articolo 19, comma 1, del D.P.R. 380/2001, il contributo stesso, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni”.*

L'**art. 19 comma 1 del DPR 380/2001** (non disapplicato dalla L.R. 12/2005) stabilisce che *“Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva”.*

A.2.3. MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

L'**art. 51 della L.R. 12/2005** disciplina i mutamenti di destinazione d'uso, facendo riferimento anche all'**art. 23 ter del DPR 380/2001**.

Le categorie funzionali sono pertanto le seguenti:

- a) *residenziale;*
- a-bis) *turistico-ricettiva;*
- b) *produttiva e direzionale;*
- c) *commerciale;*
- d) *rurale.*

La norma regionale prevede che sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come definite dall'art. 51 citato, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del medesimo articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, ferme restando le disposizioni di cui alla l.r. 6/2010 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere) e alla relativa disciplina attuativa di natura urbanistica, e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994, le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

L'**art. 52 della L.R. 12/2005** disciplina alcune condizioni prescrittive in merito a specifiche destinazioni:

- **comma 3 bis** *"I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire"*.
- **comma 3 ter** *"I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013"*.

Ai sensi dell'**art. 23 ter, comma 1 quater del DPR 380/2001**, "resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria".

Infine, ai sensi dell'**art. 64 della L.R. 12/2005**, "I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi in applicazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), ovvero della disciplina di cui al presente capo [L.R. 12/2005 - Capo I - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti], non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità."

A.2.4. USI TEMPORANEI

L'**art. 51 bis della L.R. 12/2005** e l'**art. 23 quater del DPR 380/2001**, a cui si rimanda, disciplinano gli usi temporanei di immobili sia pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia privati.

L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

A.2.5. RIGENERAZIONE URBANA

La L.R. 18/2019 ha modificato la L.R. 12/2005, introducendo, tra l'altro, anche l'**art. 8 bis, l'art. 40 bis e l'art. 40 ter** che riguardano l'importante innovazione in materia di rigenerazione urbana.

In merito ai contenuti e alle procedure relativi alla tematica, si rimanda alla normativa citata.

Nel seguito si esporranno in dettaglio le ricadute di tale normativa sul contributo di costruzione.

A.2.6. RECUPERO SOTTOTETTI - RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI - RECUPERO DEI PIANI TERRA ESISTENTI

A.2.6.1. recupero sottotetti

La disciplina degli interventi di recupero sottotetto è prescritta dall'**art. 64 della L.R. 12/2005**, a cui si rimanda.

La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente paragrafo 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 dieci per cento 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.

Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a 40 mq, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.

A.2.6.2. recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

La disciplina degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati esistenti è prescritta dalla **L.R. 7/2017**, a cui si rimanda.

Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo. Dopo il recupero di vani e locali seminterrati ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo previsto dall'articolo 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

A.2.6.3. recupero dei piani terra esistenti

Con **L.R. 18/2019** è stato stabilito che ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7.

A.3. ESENZIONI, GRATUITA' E RIDUZIONI – rif. tabelle 2 e 3

A.3.1. NORMATIVA NAZIONALE

Nel merito della riduzione o esonero dal contributo di costruzione si applica l'art. **18 del DPR 380/2001**, a cui si rimanda, mentre l'art. 17 è espressamente disapplicato dalla L.R. 12/2005.

A.3.2. NORMATIVA REGIONALE

I riferimenti generali sono costituiti **dall'art. 43 (Contributo di costruzione), dall'art. 44 (Oneri di urbanizzazione) e dall'art. 48 (Costo di costruzione) della L.R. 12/2005**. Di seguito si riportano i dettagli relativi alle casistiche di esenzione, gratuità e riduzione previsti dalla normativa.

A.3.2.1. edilizia residenziale pubblica

Il **comma 2-ter dell'art. 43 della L.R. 12/2005** relativo all'applicazione del contributo di costruzione limitato ai soli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica è stato abrogato dalla L.R. 7/2021¹.

¹ Testo previgente: "Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15".

La **L.R. 16/2016** avente ad oggetto "Disciplina regionale dei servizi abitativi" ha previsto all'**art. 42** quanto sotto riportato:

"1. Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi.

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni".

A.3.2.2. recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 12/2005 e dagli obblighi di cui al comma 4 dell'art. 2 della L.R. 7/2017 (reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale) gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

- a. di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b. ~~di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della l.r. 12/2005 (abrogato dalla L.R. 7/2021);~~
- c. di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);
- d. promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER).

Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001.

A.3.2.3. recupero dei piani terra esistenti

Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter), della l.r. 12/2005 (aree di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, e perimetro dei distretti del commercio), l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

A.3.3. RIGENERAZIONE URBANA

Il **comma 5 dell'art. 40 ter della L.R. 12/2005** – articolo aggiunto *in toto* dalla L.R. 18/2019 - prevede che, per il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, i contributi di costruzione di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della L.R. 12/2005 siano ridotti del 50 per cento e a essi non si applichino le ulteriori riduzioni previste dalla citata legge. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi dell'art. 40 ter sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto.

La L.R. 18/2019 ha aggiunto all'art. **43 della l.r. 12/2005**, il **comma 2 quinquies** che prevede, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la riduzione del contributo di costruzione, ove essi perseguano una o più delle finalità ivi elencate, volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'efficientamento energetico e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale.

Lo stesso **art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005** prevede che la Giunta regionale definisca i criteri per applicare la riduzione del contributo di costruzione, attribuendo ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 11, comma 5.

Quanto sopra è stato quindi oggetto della **D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509** Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19) e del relativo allegato «Criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05)», nonché dell'allegato A "Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies".

La riduzione del contributo di costruzione di cui trattasi deve rispondere ad un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento per soddisfare sul patrimonio edilizio esistente una o più delle finalità previste dal comma 2 quinquies e l'entità della riduzione del contributo di costruzione.

Occorre altresì ricordare che non possono accedere alla riduzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico").

Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui al comma 2 quinquies art. 43 L.R. 12/05 deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonchè da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle finalità e dei criteri di cui all'allegato A alla D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509.

A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei criteri e delle finalità dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di

particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

La riduzione del contributo di costruzione di cui ai criteri citati si somma ad ulteriori riduzioni previste, in materia, dalla L.R. 12/2005, nei seguenti casi di applicazione:

- al comma 8 art. 44;
- al comma 2 quater, art. 43 (si confronti più avanti per la definizione esatta della riduzione);
- al comma 6 art. 48 (si confronti più avanti per la definizione esatta della riduzione); ma la somma di tali incentivi non è invece ammessa, ai sensi dell'art. 40 ter, comma 5, per gli interventi di recupero degli edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono dall'uso agricolo esistenti. In tal caso il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento e non è consentita l'applicazione ai medesimi interventi delle ulteriori riduzioni previste dalla stessa l.r. 12/2005. Nell'ambito degli interventi disciplinati dall'art. 40 ter, è previsto tuttavia che il contributo di costruzione non sia dovuto se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola (si confronti quanto riportato sopra).

In merito a quanto previsto dall'allegato A "Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione riviste dall'art. 43 comma 2 quinquies" della D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509, il Consiglio Comunale si deve esprimere, approvando l'applicazione dei criteri stabiliti nel citato allegato A con le riduzioni del contributo di costruzione ivi previste. Si riporta la Tabella 3 per il dettagliato disposto.

Il comma 2 quater dell'art. 43 della L.R. 12/2005, così come aggiunto dalla L.R. 18/2019 prevede che *"Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi"*.

L'art. 48 comma 6 della L.R. 12/2005 ha subito alcune modifiche, per effetto dell'art. 4, comma 1, lett. h) della l.r. 26 novembre 2019, n. 18 e, successivamente, dell'art. 20, comma 1, lett. c), numeri 1) e 2) della l.r. 19 maggio 2021, n. 7, e così recita:

"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, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5. Nei casi in cui, per gli interventi di cui al precedente periodo, sia prevista, in luogo del contributo relativo al costo di costruzione, la corresponsione del contributo di cui all'articolo 19, comma 1, del D.P.R. 380/2001, il contributo stesso, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e

allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni”.

Si rimanda alle tabelle 2 e 3, riportate in allegato, per la panoramica completa relativa alle esenzioni e riduzioni del contributo di costruzione.

Appare in questa sede importante specificare che la Regione Lombardia ha approvato il documento tecnico **“Modalità e requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione urbana”** che consente ai Comuni di rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, come previsto dalla Legge per il governo del territorio (art. 43, comma 2 quater, l.r. n. 12 del 2005).

Le finalità del documento sono:

- incentivare i processi di trasformazione e di rigenerazione dei tessuti urbani degradati e accrescere l'efficienza del sistema contributivo, rendendolo più rispondente alla varietà delle situazioni di intervento;
- supportare le decisioni che i Comuni sono chiamati ad assumere, innanzitutto quello di aiutare a comprendere quali siano i principali fattori generatori di ricavi ovvero di costi nelle operazioni di investimento sottese ai progetti privati, e conseguentemente di consentire l'utilizzo delle conoscenze così acquisite per assumere decisioni consapevoli sulla graduazione dei contributi dovuti per legge dai soggetti privati, riducendo gli spazi dell'opacità e della discrezionalità nei processi decisionali pubblici;
- procedere alla valutazione economico-finanziaria per la quale sono stati proposti due modelli: uno mono-periodale, basato sul criterio economico (o del margine), e l'altro pluri-periodale basato sul criterio finanziario. La scelta tra il modello mono-periodale e quello pluri-periodale è dettata dai tempi previsti della trasformazione;
- agevolare la valutazione economico-finanziaria mediante un toolkit, uno strumento di calcolo preconfigurato. Il documento tecnico contiene la scheda con le istruzioni per l'uso del toolkit, pensato per avere, quali principali utilizzatori, i Comuni, e, quale principale occasione di impiego, la verifica comunale, in ambito negoziale, dei contenuti della relazione economico-finanziaria proposta dai soggetti privati.

Inoltre, anche i **Programmi Integrati di Intervento (PII)**, che sono realizzati nell'ambito della programmazione negoziata, devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in coerenza con quanto stabilito dal Piano dei Servizi, mediante la presentazione da parte del proponente di una valutazione economico-finanziaria redatta secondo i requisiti individuati dallo stesso documento tecnico Modalità e requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione.

Il documento e il toolkit sono stati approvati con **d.g.r. n. 7729 del 28 dicembre 2022, pubblicata sul BURL n. 2, Serie Ordinaria, di mercoledì 11 gennaio 2023.**

A.3.4. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO

Con la **L.R. 31/2014** è stata introdotta in Lombardia la normativa per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato, favorendo gli interventi di recupero e rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'edificio.

L'**art. 4 della L.R. 31/2014** stabilisce che:

- **comma 2 bis** *“Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, nonché negli interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici”;*

- **comma 2 ter** *“Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2 bis, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici”;*

- **comma 2 quinquies** *“La superficie lorda differenziale che deriva dal non conteggio dei muri perimetrali non va in detrazione della superficie lorda da recuperare o sostituire. Per gli interventi di cui ai commi 2 bis e 2 ter, è permesso derogare fino a un massimo di 30 centimetri a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Tali deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile”;*

- **comma 2 sexies** *“Le misure d'incentivazione di cui ai commi 2 bis, 2 ter, 2 quater (abrogato dall'art. 11, comma 1, lett. d) della l.r. 26 novembre 2019, n. 18) e 2 quinquies sono cumulabili con gli incentivi per la promozione delle fonti rinnovabili previsti da disposizioni statali e strumenti urbanistici locali, ove non precluso in base alla normativa statale”;*

- **comma 2 septies** *“La realizzazione dei rivestimenti esterni delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici esistenti finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica previsti dalla disciplina regionale per l'efficienza energetica degli edifici e che non comporta un aumento della*

superficie utile é autorizzata indipendentemente dall'indice di edificabilità e dal rapporto di copertura previsti dal PGT per il comparto in cui sono inseriti gli stessi edifici e il relativo incremento volumetrico non è soggetto agli oneri di cui all'articolo 43 della l.r. 12/2005. Lo spessore dei rivestimenti di cui al primo periodo non viene considerato per la verifica del rispetto delle distanze minime e delle altezze massime di cui al comma 2 quinquies e agli strumenti urbanistici comunali, fermo restando quanto previsto, per le altezze massime, all'articolo 11, comma 5 sexies, della l.r. 12/2005 e fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile”.

Da quanto sopra riportato è facile comprendere che il calcolo derogatorio della superficie lorda e dei volumi ha riflessi in diminuzione sul conteggio di quanto dovuto ai fini del contributo di costruzione.

A.4. ONERI E MAGGIORAZIONI – rif. tabella 4

A.4.1. SUPERFICI AGRICOLE E SUOLO AGRICOLO

L'**art. 43, comma 2 bis della L.R. 12/2005**, introdotto dalla L.R. 4/2008 e poi modificato dall'art. 21 della L.R. 7 del 2010, stabilisce che “*gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto siano 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*”.

Il medesimo articolo, al **comma 2 sexies** prevede, in aggiunta a quella del comma 2 bis, “*una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, D.P.R. 380/2001 (Testo A) 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;*
- d) *gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.”*

Il Consiglio Comunale si deve pertanto esprimere su quanto sopra, attraverso propria deliberazione.

A.4.2. CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE

La Legge 164/2014, aggiungendo la **lettera d-ter) al comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001**, ha introdotto un nuovo parametro a cui fare riferimento per calcolare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Con la L. 120/2020 è intervenuta una modifica della citata lettera.

Il parametro è rappresentato dalla “*valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore,*

calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

Tale norma trova applicazione anche per gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, nei casi interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

Si rimanda alla tabella 4 per la panoramica completa relativa alle maggiorazioni del contributo di costruzione.

B. RIFERIMENTO AL PIANO DEI SERVIZI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione dell'attuale Piano dei Servizi, vigente fino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale, il cui procedimento di avvio è già stato deliberato.

Il PS non è finalizzato all'individuazione di aree da sottoporre a esproprio.

In altri termini, nel PS prevale una visione dinamica dell'urbanistica non fondata su vincoli e limitazioni ma a favore di un'urbanistica sostenibile che persegue sollecitazioni e sostegni per orientare le trasformazioni di Ispra, essendo il tempo della forte espansione urbana ormai sorpassato.

Questa decisione è bene evidente già nella Variante approvata prima dell'avvio di redazione del PGT che ha quasi dimezzato la volumetria prevista dal PRG all'epoca vigente inserendo, con un'innovativa soluzione di tecnica urbanistica studiata ad hoc per il Comune di Ispra, l'attuazione dei Piani di lottizzazione all'interno della programmazione integrata d'intervento (PII).

Le scelte del Piano dei servizi sono in continuità con le scelte del DIPUC.

Quest'ultimo strumento, approvato dall'Amministrazione comunale nel periodo di transizione dalla vecchia disciplina del Piano regolatore generale al nuovo PGT, ha consentito di sviluppare le proposte di riqualificazione urbana attraverso politiche e programmi che interagendo con i soggetti privati hanno mantenuto, e manterranno sempre, la prevalenza della regia pubblica.

Il Piano dei servizi proposto si fonda sulla cosiddetta "sussidiarietà orizzontale" che viene intesa quale mezzo per mettere in rete le risorse del territorio isprese, nella fattispecie i servizi pubblici e privati esistenti e futuri, al fine di attivarne i principi di efficienza delle prestazioni e contenimento delle spese consentendo che attività proprie dei pubblici poteri vengano svolte da soggetti privati o comunque esterni all'Amministrazione comunale su suo specifico mandato.

In base a questa impostazione, il PS non può limitarsi a un rapporto contrattualistico con chi dovrà interagire con l'Amministrazione comunale nell'attuazione di programmi - progetti di trasformazione urbana e/o gestire i servizi, imponendo tetti e obbligando i privati a rimanervi dentro.

Il rapporto non può più essere questo, il PS intraprende un rapporto partecipativo, nel quale le componenti sociali sono chiamate a stabilire i reali fabbisogni della comunità e i modi più opportuni per risolverli.

La soluzione di "costruire" un ambito integrato delle prestazioni, che concretamente si attua nel PS attraverso la realizzazione del data base "Servizi Ispra", è propedeutica proprio all'avvio di quelle prassi di partecipazione in grado di definire la visione dei bisogni della collettività il più vicino possibile alla realtà.

Il PS partendo da questa lettura, si fonda sulla mappatura delle risorse esistenti sul territorio isprese in grado di risolvere quelle che sono le reali esigenze dei cittadini. Invertire il percorso partendo dai bisogni non sembra, ai più, banale, quasi sempre, per disegnare la rete dei servizi, si parte dalle esigenze dei fornitori di servizi più che dalle aspettative degli utenti, pertanto riaffermare la priorità dei bisogni reali è una scelta progettuale importante.

Per migliorare, aggiornare, integrare e completare la rete delle prestazioni che supportano la qualità dell'abitare Ispra, il PS sceglie di "ricucire" le trame urbane, di entrare nel dettaglio delle singole opportunità, ritenendo più importante fornire soluzioni diffuse piuttosto che proporre interventi sorprendenti ad effetto mediatico o di stravolgimento della condizione territoriale.

Il progetto, quindi, si compone di misure diverse: articolate e puntuali, a breve e medio termine, settoriali e integrate, orientative e cogenti.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'aggiornamento del contributo di costruzione sia comunque dovuto in rapporto agli oneri di manutenzione del Comune per i servizi e le aree già esistenti e di quelli che vengono ceduti attraverso le progettualità di cui sopra.

C. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nel triennio 2022-2024 gli incassi sono stati i seguenti:

C APITOLO	ANNO	REVERSALI	TOTALI
38012 PROVENTI CONCESSIONI EDILIZIE E SANZIONI DISCIPLINA URBANIST.(QUOTA PER INVESTIMENTI)	2022	€ 11.609,47	€ 206.176,65
38033 PROV.CONC.EDILIZIE (QUOTA DEST.SPESA CORRENTE)		€ 194.567,18	
38012 PROVENTI CONCESSIONI EDILIZIE E SANZIONI DISCIPLINA URBANIST.(QUOTA PER INVESTIMENTI)	2023	€ 8.405,32	€ 186.836,80
38033 PROV.CONC.EDILIZIE (QUOTA DEST.SPESA CORRENTE)		€ 178.431,48	
38012 PROVENTI CONCESSIONI EDILIZIE E SANZIONI DISCIPLINA URBANIST.(QUOTA PER INVESTIMENTI)	2024	€ 171.102,86	€ 295.977,86
38033 PROV.CONC.EDILIZIE (QUOTA DEST.SPESA CORRENTE)		€ 124.875,00	

E' presumibile che per il prossimo triennio l'attività edilizia si mantenga sulla media dei valori sopra riportati.

D. INDIRIZZI

La legislazione vigente, anche attraverso gli aggiornamenti normativi in merito alla rigenerazione urbana e al consumo di suolo, individua sempre di più nella ristrutturazione e nel recupero del patrimonio edilizio esistente la risorsa per la ripresa dell'attività edilizia e dell'economia in generale; a tal fine tali tipi di intervento vengono incentivati a mezzo di riduzioni del contributo dovuto.

In accordo con quanto indicato dalle disposizioni legislative, l'Amministrazione intende recepire le facoltà di riduzione del contributo così come indicato nelle allegare tabelle 2 e 3, che riassumono i processi decisionali.

L'Amministrazione intende inserire inoltre una tariffa relativa al commercio di vicinato, all'artigianale di servizio e al direzionale fino a mq 500, per incentivare la ristrutturazione del tessuto edilizio storico ed evitare l'abbandono del medesimo da parte delle attività.

Le maggiorazioni del contributo di costruzione previste dalle norme vengono recepite e indicate nella tabella 4, che riassume i processi decisionali.

Nel merito della normativa sulla rigenerazione urbana, l'Amministrazione intende adottare le riduzioni e le maggiorazioni già proposte dalla medesima e riassunte nelle tabelle 2, 3 e 4.

Si ritiene di dover inoltre modulare, nell'ambito delle facoltà previste dalla legislazione vigente, le percentuali per l'applicazione dell'aliquota del costo di costruzione.

La tabella 1 indica le percentuali da applicarsi.

E. INCREMENTO ISTAT – rif. tabella 5

E.1. COSTO DI COSTRUZIONE

L'**articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380/2001** ha demandato alle regioni la determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare ai titoli abilitativi edilizi, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata. La Regione Lombardia ha determinato, ai sensi delle norme citate, con **deliberazione della Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994**, (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994), in lire 482.300 al metro quadrato il costo di costruzione riferito al contributo afferente il costo di costruzione. Lo stesso l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché l'**articolo 48, comma 2, della Legge regionale n. 12/2005**, hanno stabilito che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di queste, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune in ragione della intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT. Si tratta quindi di un aumento disciplinato dalle norme e non discrezionale.

Con **Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 664 del 30.12.2024** è stato stabilito che a decorrere dal 1 gennaio 2025, il costo di costruzione base sul quale calcolare la pertinente quota di contributo di costruzione sia pari a euro 493,84 al metro quadrato.

Negli anni a seguire, tale costo sarà aggiornato con le medesime modalità.

E.2. ONERI DI URBANIZZAZIONE – rif. tabella 6

Richiamato quanto emarginato nelle premesse del paragrafo A, con riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi e in analogia a quanto effettuato ai sensi di

legge per il costo di costruzione, si intende aggiornare le tariffe degli oneri di urbanizzazione secondo l'indice ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, il cui incremento dal 28.05.20215 (data della DCC n. 12/2015) al 28.02.2025 (ultimo dato disponibile) è pari al 24,70%, precisando quando segue:

- la destinazione industria/logistica, in quanto costituente maggiore carico urbanistico, è stata incrementata del 40% rispetto all'artigianato (nella tabella finora vigente le tariffe erano le medesime per le citate destinazioni);
- la destinazione direzionale oltre i mq 500 è stata equiparata alla destinazione commerciale;
- le destinazioni riferite alla somministrazione sono state equiparate al turistico ricettivo;
- il direzionale fino a mq 500 è stato equiparato alla destinazione residenziale nelle aree del Tessuto Edilizio Perilacuale (R4), del Tessuto Edilizio In Espansione (R5) e del Tessuto Edilizio Di Sviluppo Programmato (R6);
- come già più sopra descritto, si è inserita una nuova tariffa relativa al commercio di vicinato, all'artigianale di servizio e al direzionale fino a mq 500, nel tessuto edilizio storico equivalente a quella per la residenza nelle aree del Tessuto Edilizio Consolidato (R2), del Tessuto Edilizio Diffuso (R3) e nell'Areale Del Paesaggio Agricolo, Boscato e a Parco;
- è stata inserita la destinazione ad autorimesse (intese come attività economiche, equiparata alle attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali).

Si è voluto precisare infine alcune "note operative" all'applicazione delle tariffe, come di seguito riportato:

1. Per gli edifici a destinazione residenziale all'interno di aree non congrue (quali tessuto discontinuo della produzione, dell'artigianato e del commercio, aree per servizi, ecc.) si applica la tariffa delle zone R2 e R3;
2. Per le sanatorie di opere negli areali del paesaggio agricolo e del paesaggio boscato, qualora le stesse si riferiscano a edifici congrui alle destinazioni urbanistiche anzi dette, si applicano (una sola volta) le tariffe dell'artigianato per gli imprenditori agricoli professionali e quelle industriali per le aziende agricole;
3. Nel tessuto edilizio storico si può ottenere una riduzione del contributo di costruzione dell'80% nei casi previsti dall'art. 33.17 della normativa del PdR;
4. Per i camping, qualora si tratti di procedimenti in sanatoria e/o non sia possibile determinare gli oneri di urbanizzazione in base alla tariffa €/utente, si applicano le tariffe €/mq della destinazione turistico-ricettiva;
5. Negli ambiti disciplinati dal DdP per la residenza si applicano le medesime tariffe degli ambiti R6;
6. Per piscine interne o esterne di attività turistico-ricettive (alberghi o camping) si determinano gli oneri di urbanizzazione primari e secondari con la tariffa del turistico-ricettivo. Per quelle esterne, poiché trattasi di trasformazione permanente del suolo, la superficie da quantificare è quella della vasca, comprese le murature perimetrali;
7. Le pertinenze, quali piscine, campi da tennis e assimilabili, sono gratuite nel caso di unità immobiliari residenziali unifamiliari. Nei casi di pertinenza su area comune a più unità immobiliari residenziali (pertinenze ad esempio condominiali) si applica la sola maggiorazione della scheda CUC ministeriale. In caso di intervento in sanatoria per edificio residenziale unifamiliare la

sanzione (applicata una sola volta) sarà pari a quella minima stabilita dal tipo di intervento; in caso di intervento in sanatoria per edificio residenziale plurifamiliare, si applica il doppio della sanzione, stabilita con scheda ministeriale, che non deve essere inferiore al minimo stabilito per la tipologia di intervento;

8. Nei casi di cambio d'uso da una categoria inferiore ad una superiore (ad esempio da residenziale a direzionale) senza opere è dovuta solo la differenza tra gli oneri di urbanizzazione secondaria. Nei casi di cambio d'uso da una categoria inferiore a una superiore con opere è inoltre dovuto il contributo di costruzione relativo alla tipologia di intervento (per definire i cambi d'uso di tipo verticale occorre riferirsi all'art. 23 ter del DPR 380/2001).

F. MODALITA' DI RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLE SANZIONI/OBLAZIONI

Ai sensi dell'art. 47 della L. 457/1978, "gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti ai sensi e con le modalità previste dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 sono rateizzati in non più di quattro rate semestrali", Inoltre "i concessionari sono tenuti a prestare ai comuni opportune garanzie secondo le modalità previste dall'articolo 13 della legge 3 gennaio 1978, n. 1", abrogato però dall'art. 231 del DPR 554/1999".

L'art. 16 del DPR 380/2001 stabilisce:

- al comma 2 che "La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata";
- al comma 3 che "La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione".

Anche la L.R. 12/2005, stabilisce:

- all'art. 38 comma 7 bis che "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";
- all'art. 42, comma 3, che "La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione".

Le fonti normative attribuiscono al Comune la facoltà di disciplinare le modalità specifiche relative alla rateizzazione e al contenuto delle garanzie.

A tal fine, si prevede la seguente possibilità di rateizzazione:

Per le pratiche edilizie ordinarie:

- **oneri di urbanizzazione:**

- 1. 50% dell'importo dovuto al rilascio del permesso di costruire o all'efficacia della SCIA;
- 2. 50% dell'importo dovuto ad un anno dal rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della SCIA, con corresponsione degli interessi legali, corrispondente al termine massimo di inizio lavori;
- 3. fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia del pagamento di cui al punto 2, maggiorata della sanzione di cui all'art. 42 comma 2 lettera a) del DPR 380/2001 (10% del dovuto) da depositare contestualmente al versamento della prima rata di cui al punto 1.

- costo di costruzione:

- 4. 50% dell'importo dovuto all'inizio dei lavori;
- 5. 50% dell'importo dovuto entro tre anni dall'inizio dei lavori ma non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori, con corresponsione degli interessi legali;
- 6. fidejussione assicurativa o bancaria a garanzia del pagamento di cui al punto 5, maggiorata della sanzione di cui all'art. 42 comma 2 lettera a) del DPR 380/2001 (10% del dovuto) da depositare contestualmente al versamento della prima rata di cui al punto 4.

Fatta salva la scadenza stabilita per la prima rata di cui ai punti 1 e 4, eccezionalmente la rateizzazione può essere accordata per ulteriori tre rate (non più di tre), secondo le seguenti percentuali:

- oneri di urbanizzazione:

- 7. 20% dell'importo dovuto ad un anno dall'inizio lavori, con corresponsione degli interessi legali;
- 8. 20% dell'importo dovuto a due anni dall'inizio dei lavori, con corresponsione degli interessi legali;
- 9. 10% dell'importo dovuto alla conclusione dei lavori, con corresponsione degli interessi legali.

In ogni caso il totale dovuto deve essere versato interamente alla fine dei lavori, anche qualora gli stessi abbiano termine prima dei tre anni.

- costo di costruzione:

- 10. 20% dell'importo dovuto ad un anno dal rilascio del permesso di costruire o dall'efficacia della SCIA, con corresponsione degli interessi legali, corrispondente al termine massimo di inizio lavori;
- 11. 20% dell'importo dovuto a due anni dall'inizio dei lavori, con corresponsione degli interessi legali;
- 12. 10% dell'importo dovuto entro tre anni dall'inizio dei lavori ma non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori, con corresponsione degli interessi legali.

In ogni caso il totale dovuto deve essere versato interamente entro sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori, anche qualora gli stessi abbiano termine prima dei tre anni.

Per gli accertamenti di compatibilità paesaggistica e le sanatorie edilizie:

La rateizzazione è ammessa su espressa istanza dell'interessato per importi superiori a € 5.000,00, nella misura massima di 4 rate semestrali, senza applicazione degli

interessi legali, purché sia costituita a favore del Comune apposita fideiussione bancaria o assicurativa, a garanzia del totale della sanzione/oblazione dovuta. Il mancato pagamento di due rate consecutive fa decadere la possibilità di rateizzazione.

G. MONETIZZAZIONI

G.1. PREMESSE

La monetizzazione delle aree a standard è prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), secondo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, che definisce: *"... qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione 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".* La norma prosegue prevedendo che *"I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica"*.

Quanto previsto per la pianificazione esecutiva in merito alla mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi vale anche nel merito del Permesso di Costruire convenzionato, previsto dall'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dalla L.R. 12/2005, ove applicabile.

I criteri per quantificare i relativi importi sono quindi delineati a livello legislativo e sfuggono a qualsiasi discrezionalità o generalizzazione che non sia quella tecnica propria della valutazione economica quale esercizio delle conoscenze tecniche e scientifiche.

I criteri sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

1. la somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
2. la somma comunque non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura, nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Ne deriva che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione è certamente diversificata in funzione della presenza di più fattori o situazioni (e quindi non solo della zona o ambito omogeneo di riferimento, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù, dalla miglior sfruttabilità dell'area, ecc. e, nondimeno, anche del trascorrere del tempo rispetto alla attuazione dell'intervento ed anche se la edificabilità prevista non muta in relazione all'alternativa tra la monetizzazione e la cessione).

Pertanto non può essere stabilito, come in passato, un prezzo unico o generalizzato per tutti gli ambiti, anche se ricadenti in zone omogenee, o per tutte le situazioni previste dal PGT, perché le fattispecie possono essere molteplici e altrettante le utilità economiche alternative alla cessione.

G.2. CRITERI PER LE MONETIZZAZIONI

In applicazione della L.R. 12/2005 e delle disposizioni del PGT con riferimento alla molteplicità delle fattispecie previste (anche al limite di una per ogni intervento soggetto a cessione di aree o monetizzazioni), il procedimento di definizione della monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree deve prevedere che:

- a. le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che deve sostanzialmente definirsi nella differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito);
- b. la stima peritale sarà parte delle convenzioni dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire o degli Atti unilaterali d'obbligo;
- c. le stesse somme saranno pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute (non necessariamente determinato con i criteri espropriativi) solo se questo costo sia superiore al costo determinato come al precedente punto a.

G.3. CASI PARTICOLARI

G.3.1. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Ai sensi dell'art. 64 comma 3 della L.R. 12/2005 *“Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune”*.

G.3.2. RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA

Ai sensi della L.R. 7/2017 art. 2 comma 4 *“Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT). Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.*

Per gli interventi di recupero fino a 100 mq. di superficie lorda, anche nei casi di cambio di destinazione d'uso, sono esclusi il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione”.

Atteso che con L.R. 18/2019 è stato stabilito che ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, la norma sopra esposta si applica anche per il citato recupero dei piani terra, con la precisazione di cui al soprastante paragrafo A.3.2.3.

TABELLA 1 – PERCENTUALI PER COSTO DI COSTRUZIONE – art. 48
L.R. 12/2005

DESTINAZIONE D'USO	PREVISIONE LEGISLATIVA	PROCESSO DECISIONALE
commerciale (media e grande struttura di vendita, centri commerciali non di vicinato), terziario direttivo (oltre 500 mq)	massimo 10%	10%
commerciale: altro commercio e di vicinato, centri commerciali di vicinato, artigianato di servizio	massimo 10%	8%
commerciale di vicinato, artigianale di servizio, direzionale (fino a mq 500) nel Tessuto Edilizio Storico	massimo 10%	5%
turistico-alberghiero-ricettivo (alberghi e assimilati, compresa somministrazione)	massimo 10%	7%
turistico-ricettivo (campeggi)	massimo 10%	8%
Impianti sportivi e ricreativi	10%, rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento	non discrezionale: 10%
attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali	non specificato	6%
attrezzature per lo spettacolo	non specificato	5%

TABELLA 2 – ESENZIONI, GRATUITA' E RIDUZIONI

TIPO DI INTERVENTO	RIFERIMENTO LEGISLATIVO	PREVISIONE LEGISLATIVA	PROCESSO DECIZIONALE
realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali	LR 16/2016, art. 42, comma 1	esenzione costo di costruzione	non discrezionale
nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi	LR 16/2016, art. 42, comma 2, primo periodo	esenzione oneri di urbanizzazione 1 [^] e 2 [^] e costo di costruzione	non discrezionale
interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali	LR 16/2016, art. 42, comma 2, secondo periodo	riduzione degli oneri di urbanizzazione 1 [^] e 2 [^] fino al 100%	non discrezionale nel merito del costo di costruzione; discrezionale nel merito degli oneri di urbanizzazione: riduzione del 70%
interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali	LR 16/2016, art. 42, comma 3	Esenzione costo di costruzione e possibile riduzione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, al 50%, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni	non discrezionale nel merito del costo di costruzione; discrezionale nel merito degli oneri: applicazione delle tariffe correnti (ristrutturazione 60% della n.c. – man. straordinaria 50% della ristrutturazione)
interventi di recupero dei vani e locali seminterrati e piani terra esistenti	LR 7/2017, art. 2, comma 5	esenzione del contributo di costruzione nei casi: a. di cui all'articolo 42 della LR 16/2016; b. di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della LR 12/2005 (abrogato dalla LR 7/2021); c. di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), del DPR 380/2001; d. promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER)	non discrezionale

recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi	LR 7/2017, art. 2, comma 9	esenzione costo di costruzione	non discrezionale
recupero piani terra ai fini dell'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter), della l.r. 12/2005	LR 18/2019, art. 8, comma 3	gratuito e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	non discrezionale
recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati	LR 12/2005, art. 40 ter, comma 5	riduzione del contributo di costruzione del 50% (se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi dell'art. 40 ter è agricola, esenzione del contributo di costruzione)	non discrezionale
interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione	LR 12/2005, art. 43, comma 2 quater	riduzione del contributo di costruzione almeno al 50% (con facoltà di rimodulazione in convenzione)	discrezionale: riduzione del 50% (con facoltà di rimodulazione in convenzione)
interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	LR 12/2005, art. 44, comma 8	Oneri di urbanizzazione ridotti del 60% rispetto alla nuova costruzione	non discrezionale

interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	LR 12/2005, art. 44, comma 6	Costo di costruzione o smaltimento rifiuti non superiore al 50% del valore per le nuove costruzioni	non discrezionale
costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente	LR 12/2005, art. 44, comma 17	i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento	discrezionale: riduzione del 50%
interventi di recupero dei sottotetti	LR 12/2005, art. 64, comma 7, primo periodo	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione calcolati per la ristrutturazione	non discrezionale
interventi di recupero dei sottotetti fino a 40 mq, costituenti pertinenza collegata a prima casa	LR 12/2005, art. 64, comma 7 bis	Esenzione costo di costruzione, esenzione reperimento parcheggio, aree per servizi e/o monetizzazione	non discrezionale
interventi di recupero, o per la ristrutturazione edilizia di immobili o porzioni, se finalizzati all'avvio di nuove attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali e di pubblico esercizio) nel tessuto edilizio storico R1	Piano delle Regole, art. 33.17, lettera a), primo comma	riduzione del contributo di costruzione fino al limite massimo dell'80%	confermato

riqualifica totale degli edifici residenziali comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici nel tessuto edilizio storico R1	Piano delle Regole, art. 33.17, lettera a), terzo comma	riduzione del contributo di costruzione dell'80%	confermato
---	---	--	------------

TABELLA 3 - Allegato A D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509 Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies.

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione *
a) promozione dell'efficientamento energetico;	Interventi di ristrutturazione importante di primo livello - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A dal decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i. - realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)	a.1 miglioramento della prestazione energetica dell'edificio	Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.	20%
			Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl,tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali	10%
	Interventi di ristrutturazione importante di secondo livello o di riqualificazione energetica delle strutture edilizie - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i. - realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)	a.2 riduzione del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento	Riduzione superiore al 20 per cento del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e s.m.i.)	15%
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di α non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\alpha > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\alpha > 0,70$	20%
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di α non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\alpha > 0,80$	30%

	<p>Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p> <p>Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p> <p>Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p>	<p>b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni</p>	<p>Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti. <p>Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa</p>	20%
	<p>Edifici non dismessi o dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p>	<p>b.2.2: Interventi di demolizione e ricostruzione in sito</p>	<p>Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")</p>	30%
<p>c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;</p>	<p>Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)</p> <p>Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.</p>	<p>c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico</p> <p>c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico</p>	<p>Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili</p> <p>Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico</p>	30%
<p>d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;</p>	<p>Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.</p>	<p>d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche**</p>	<p>Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria</p> <p>Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria</p> <p>Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite</p>	20% ³

	Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc.	d.2 Risparmio idrico**	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente) Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	
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;	Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.	e.1.1 Riqualificazione ambientale	Incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.	15%
		e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente	
f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004);	Interventi da realizzarsi su immobili di interesse storico-artistico, finalizzati al loro recupero.	f.1 Tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004:	Interventi di manutenzione straordinaria (estesi a tutto l'edificio); Interventi di ristrutturazione edilizia leggera (estesi a tutto l'edificio); Interventi di restauro e di risanamento conservativo (estesi a tutto l'edificio) o interventi di ristrutturazione edilizia pesante.	15% 20%
g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;	Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i..	g.1 Demolizione opere incongrue	demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)	30%
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;	Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq. Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di	h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica	flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine ≥ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL	10%
		h.2.1 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-pubblico h.2.2 Interventi destinati	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico, con superficie minima di 1.000 mq Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.	20%

	specifico convenzionamento con il Comune.	all'interscambio modale pubblico-privato		
		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.	
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €	
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	20%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i ritiranti e i rilevati	
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;	Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)	j.1 Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV	Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime: - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT	20% ⁴
	Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).	j.2 Bonifica di suoli contaminati**	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06) Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).	30% ⁴

			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa</p> <p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06</p>	
<p>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.</p>	<p>Obiettivo delle Finalità k è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.</p>	<p>k.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza</p>	<p>Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiania</p>	<p>15%⁵</p>

Si rimanda all'Allegato A D.g.r. 5 agosto 2020 per le note in esso precisate

TABELLA 4 – ONERI E MAGGIORAZIONI

TIPO DI INTERVENTO	RIFERIMENTO LEGISLATIVO	PREVISIONE LEGISLATIVA	PROCESSO DECIZIONALE
interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto	LR 12/2005, art. 43, comma 2 bis	maggiorazione percentuale obbligatoria del contributo di costruzione entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%	discrezionale: maggiorazione del 5%
interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato	LR 12/2005, art. 43, comma 2 sexies, lettera a)	maggiorazione del costo di costruzione entro un minimo del 30% ed un massimo del 40%	discrezionale: maggiorazione del 40%
interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato	LR 12/2005, art. 43, comma 2 sexies, lettera b)	maggiorazione del costo di costruzione pari al 20%	non discrezionale
interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione	LR 12/2005, art. 43, comma 2 sexies, lettera c)	maggiorazione del costo di costruzione pari al 50%	non discrezionale
valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga	DPR 380/2001, art. 16, comma 4, lettera d-ter)	valutazione obbligatoria del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso	Non discrezionale ma da valutare durante l'iter della pratica edilizia o di piano attuativo in contraddittorio tra il Comune e il proponente - ai sensi del comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001, i comuni devono provvedere nel merito, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale. Possibilità di scomputo a fronte della realizzazione diretta da parte dell'operatore delle opere di urbanizzazione, secondo le norme vigenti in materia di appalti pubblici, qualora sia riscontrata

			una maggiore efficacia nel procedimento
recupero sottotetti	LR 12/2005, art. 64, comma 7, secondo periodo	facoltà di maggiorazione del contributo fino al massimo del 10%	discrezionale: nessuna maggiorazione
opere di manutenzione straordinaria	DPR 380/2001, art. 17, comma 4	versamento degli oneri purché ci sia un aumento del carico urbanistico e ne derivi un aumento della superficie calpestabile	non discrezionale nel merito dell'applicabilità, discrezionale nel merito della quantificazione: 50% della tariffa della ristrutturazione

TABELLA 5 – INCREMENTO ISTAT

Dal	Al	Giorni	Coeff.	Var. %
28/5/2015	28/2/2025	3564	1,2470	24,7

TABELLA 6 – IMPORTI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI - TRIENNIO 2025-2027

TARIFFE IN €/MQ DI SLP						
AREE E AMBITI DEL PGT	DESTINAZIONI	OOUU 1 ^A 2025	OOUU 2 ^A 2025	SMALTIMENTO RIFIUTI 2025	COSTO DI COSTRUZIONE	TOTALE OOUU 1 E OOUU 2 ^A
TESSUTO EDILIZIO STORICO RI	RESIDENZA					
	nuove costruzioni	€ 16,20	€ 31,57		CUC	€ 38,31
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 6,48	€ 12,63		CUC	€ 15,32
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 3,24	€ 6,31		ESONERO	€ 7,66
	PRIMA CASA EDILIZIA CONVENZIONATA, CANONE MODERATO, ERP (50% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 8,10	€ 15,79		ESONERO	€ 19,16
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 3,24	€ 6,31		ESONERO	€ 7,66
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 1,62	€ 3,16		ESONERO	€ 3,83
	EDILIZIA A CANONE SOCIALE (70% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 4,86	€ 9,47		ESONERO	€ 11,49
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 1,94	€ 3,79		ESONERO	€ 4,60
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 0,97	€ 1,89		ESONERO	€ 2,30
TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO R2 TESSUTO EDILIZIO DIFFUSO R3 AREALE DEL PASSEGGIO AGRICOLO, BOSCATO E A PARCO	RESIDENZA					
	nuove costruzioni	€ 22,82	€ 31,57		CUC	€ 43,62
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 9,13	€ 12,63		CUC	€ 17,45
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 4,56	€ 6,31		ESONERO	€ 8,72
	PRIMA CASA EDILIZIA CONVENZIONATA, CANONE MODERATO, ERP (50% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 11,41	€ 15,79		ESONERO	€ 21,81
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 4,56	€ 6,31		ESONERO	€ 8,72
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 2,28	€ 3,16		ESONERO	€ 4,36
	EDILIZIA A CANONE SOCIALE (70% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 6,85	€ 9,47		ESONERO	€ 13,09
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 2,74	€ 3,79		ESONERO	€ 5,23
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 1,37	€ 1,89		ESONERO	€ 2,62
TESSUTO EDILIZIO PERILUCALE R4 TESSUTO EDILIZIO IN ESPANSIONE R5 TESSUTO EDILIZIO DI SVILUPPO PROGRAMMATO R6	RESIDENZA					
	nuove costruzioni	€ 35,80	€ 35,65		CUC	€ 57,30
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 14,32	€ 14,26		CUC	€ 22,92
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 7,16	€ 7,13		ESONERO	€ 11,46
	PRIMA CASA EDILIZIA CONVENZIONATA, CANONE MODERATO, ERP (50% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 17,90	€ 17,83		ESONERO	€ 28,65
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 7,16	€ 7,13		ESONERO	€ 11,46
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 3,58	€ 3,57		ESONERO	€ 5,73
	EDILIZIA A CANONE SOCIALE (70% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 10,74	€ 10,70		ESONERO	€ 17,19
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 4,30	€ 4,28		ESONERO	€ 6,88
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 2,15	€ 2,14		ESONERO	€ 3,44
INDUSTRIA/LOGISTICA	nuove costruzioni	€ 16,50	€ 24,04	€ 6,49		€ 26,94
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 6,60	€ 9,62	€ 2,60		€ 10,78
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 3,30	€ 4,81	€ 1,30		€ 5,39
	ARTIGIANATO					
	nuove costruzioni	€ 11,78	€ 17,17	€ 4,64		€ 26,94
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 4,71	€ 6,87	€ 1,86		€ 10,78
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 2,36	€ 3,43	€ 0,93		€ 5,39
	DIREZIONALE oltre mq 500/COMMERCIALE					
	nuove costruzioni	€ 47,05	€ 30,74		CUC	€ 62,38
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 18,82	€ 12,30		CUC	€ 24,95
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 9,41	€ 6,15		ESONERO	€ 12,48
	TURISTICO RICETTIVO/SOMMINISTRAZIONE					
nuove costruzioni	€ 19,47	€ 28,00		CUC	€ 38,06	
recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 7,79	€ 11,20		CUC	€ 15,22	
manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 3,89	€ 5,60		ESONERO	€ 7,61	
DIREZIONALE fino a mq 500						
nuove costruzioni	€ 35,80	€ 35,65		CUC	€ 62,38	
recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 14,32	€ 14,26		CUC	€ 24,95	
manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 7,16	€ 7,13		ESONERO	€ 12,48	
TESSUTO EDILIZIO STORICO RI	COMMERCIALE DI VICINATO/ARTIGIANALE DI SERVIZIO/DIREZIONALE fino a mq 500					
	nuove costruzioni	€ 22,82	€ 31,57		CUC	€ -
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 9,13	€ 12,63		CUC	€ -
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 4,56	€ 6,31		ESONERO	€ -
	AUTORIMESSE					
	nuove costruzioni	€ 11,67	€ 5,99		CUC	€ -
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 4,67	€ 2,39		CUC	€ -
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 2,33	€ 1,20		ESONERO	€ -
	ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE ASSISTENZIALI					
	nuove costruzioni	€ 11,67	€ 5,99		CUC	€ 14,16
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 4,67	€ 2,39		CUC	€ 5,66
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 2,33	€ 1,20		ESONERO	€ 2,83
SPORT						
nuove costruzioni	€ 5,89	€ 3,04		CUC	€ 7,16	
recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 2,35	€ 1,22		CUC	€ 2,86	
manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 1,18	€ 0,61		ESONERO	€ 1,43	
SPETTACOLO						
nuove costruzioni	€ 17,66	€ 9,04		CUC	€ 21,41	
recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 7,06	€ 3,62		CUC	€ 8,56	
manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 3,53	€ 1,81		ESONERO	€ 4,28	
CAMPEGGI €/UTENTE						
nuove costruzioni	€ 143,77	€ 165,20		CUC	€ 247,77	
recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 57,51	€ 66,08		CUC	€ 99,11	
manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 28,75	€ 33,04		ESONERO	€ 49,55	

APPENDICE RESIDENZA

TARIFE IN €/MC DI VOLUME

AREE E AMBITI DEL PGT	DESTINAZIONI	OOUU 1 ^A 2025	OOUU 2 ^A 2025	COSTO DI COSTRUZIONE	TOTALE OOUU 1 E OOUU 2 ^A	
TESSUTO EDILIZIO STORICO R1	RESIDENZA					
	nuove costruzioni	€ 5,40	€ 10,52	CUC	€ 12,77	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 2,16	€ 4,21	CUC	€ 5,11	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 1,08	€ 2,10	esonero	€ 2,55	
	PRIMA CASA EDILIZIA CONVENZIONATA, CANONE MODERATO, ERP (50% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 2,70	€ 5,26	esonero	€ 6,39	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 1,08	€ 2,10	esonero	€ 2,55	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 0,54	€ 1,05	esonero	€ 1,28	
	EDILIZIA A CANONE SOCIALE (70% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 1,62	€ 3,16	esonero	€ 3,83	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 0,65	€ 1,26	esonero	€ 1,53	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 0,32	€ 0,63	esonero	€ 0,77	
TESSUTO EDILIZIO CONSOLIDATO R2 TESSUTO EDILIZIO DIFFUSO R3 AREALE DEL PAESAGGIO AGRICOLO, BOSCATO E A PARCO	RESIDENZA					
	nuove costruzioni	€ 7,61	€ 10,52	CUC	€ 14,54	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 3,04	€ 4,21	CUC	€ 5,82	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 1,52	€ 2,10	esonero	€ 2,91	
	PRIMA CASA EDILIZIA CONVENZIONATA, CANONE MODERATO, ERP (50% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 3,80	€ 5,26	esonero	€ 7,27	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 1,52	€ 2,10	esonero	€ 2,91	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 0,76	€ 1,05	esonero	€ 1,45	
	EDILIZIA A CANONE SOCIALE (70% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 2,28	€ 3,16	esonero	€ 4,36	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 0,91	€ 1,26	esonero	€ 1,74	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 0,46	€ 0,63	esonero	€ 0,87	
TESSUTO EDILIZIO PERILACUALE R4 TESSUTO EDILIZIO IN ESPANSIONE R5 TESSUTO EDILIZIO DI SVILUPPO PROGRAMMATO R6	RESIDENZA					
	nuove costruzioni	€ 11,03	€ 11,88	CUC	€ 19,10	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 4,77	€ 4,75	CUC	€ 7,64	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 2,39	€ 2,38	esonero	€ 3,82	
	PRIMA CASA EDILIZIA CONVENZIONATA, CANONE MODERATO, ERP (50% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 5,97	€ 5,94	esonero	€ 9,55	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 2,39	€ 2,38	esonero	€ 3,82	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 1,19	€ 1,19	esonero	€ 1,91	
	EDILIZIA A CANONE SOCIALE (70% dei valori della residenza)					
	nuove costruzioni	€ 3,58	€ 3,57	esonero	€ 5,73	
	recuperi onerosi (50% della n.c.)	€ 1,43	€ 1,43	esonero	€ 2,29	
	manutenzioni straordinarie (50% del recupero)	€ 0,72	€ 0,71	esonero	€ 1,15	

Note:

1. Per gli edifici a destinazione residenziale all'interno di aree non congrue (quali tessuto discontinuo della produzione, dell'artigianato e del commercio, aree per servizi, ecc.) si applica la tariffa delle zone R2 e R3
2. Per le sanatorie di opere negli areali del paesaggio agricolo e del paesaggio boscato, qualora le stesse si riferiscano a edifici congrui alle destinazioni urbanistiche anzi dette, si applicano (una sola volta) le tariffe dell'artigianato per gli imprenditori agricoli professionali e quelle industriali per le aziende agricole
3. Nel tessuto edilizio storico si può ottenere una riduzione del contributo di costruzione dell'80% nei casi previsti dall'art. 33.17 della normativa del Pdr
4. Per i camping, qualora si tratti di procedimenti in sanatoria e/o non sia possibile determinare gli oneri di urbanizzazione in base alla tariffa €/utente, si applicano le tariffe €/mq della destinazione turistico-ricettiva
5. Negli ambiti disciplinati dal DdP per la residenza si applicano le medesime tariffe degli ambiti R6
6. Per piscine interne o esterne di attività turistico-ricettive (alberghi o camping) si determinano gli oneri di urbanizzazione primari e secondari con la tariffa del turistico-ricettivo. Per quelle esterne, poiché trattasi di trasformazione permanente del suolo, la superficie da quantificare è quella della vasca, comprese le murature perimetrali
7. Le pertinenze, quali piscine, campi da tennis e assimilabili, sono gratuite nel caso di unità immobiliari residenziali unifamiliari. Nei casi di pertinenza su area comune a più unità immobiliari residenziali (pertinenze ad esempio condominiali) si applica la sola maggiorazione della scheda CUC ministeriale. In caso di intervento in sanatoria per edificio residenziale unifamiliare la sanzione (applicata una sola volta) sarà pari a quella minima stabilita dal tipo di intervento; in caso di intervento in sanatoria per edificio residenziale plurifamiliare, si applica il doppio della sanzione, stabilita con scheda ministeriale, che non deve essere inferiore al minimo stabilito per la tipologia di intervento
8. Nei casi di cambio d'uso da una categoria inferiore ad una superiore (ad esempio da residenziale a direzionale) <u>senza opere</u> è dovuta solo la differenza tra gli oneri di urbanizzazione secondaria. Nei casi di cambio d'uso da una categoria inferiore a una superiore <u>con opere</u> è inoltre dovuto il contributo di costruzione relativo alla tipologia di intervento (per definire i cambi d'uso di tipo verticale occorre riferirsi all'art. 23 ter del DPR 380/2001)