



COMUNE DI PIOLTELLO
PROVINCIA DI MILANO

Codice ente 11063	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 26 DEL 17/03/2016 COMPETENZA: C.C.	

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
PER LA PROVVISORIA AMMINISTRAZIONE DELL'ENTE

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE, ANNO 2016, AI SENSI DELL'ART. 48, COMMI 1 E 2, LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 2005: APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI PREVISTE DAL DPR 380/01 E SMI.

L'anno **duemilasedici** addì **diciassette** del mese di **Marzo**, alle ore **15:30**, nella Residenza Comunale, la **Dott.ssa Alessandra Tripodi**, nominata dal Prefetto di Milano Commissario per la provvisoria amministrazione di questo Comune, con Decreto n. 48023 del 28/5/2015, assunti i poteri del Consiglio Comunale, assistita dal **Segretario Generale Dott. Alfredo Scrivano**, approva la seguente deliberazione:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA AMMINISTRAZIONE
DELL'ENTE ASSUNTI I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

1. **l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001**, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (i cui primi 4 commi erano stati sostituiti dall'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), ha demandato alle regioni la determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare al rilascio dei permessi di costruire, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;
2. **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 relativo al rilascio dei permessi di costruire;
3. **l'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché l'articolo 48, comma 2**, della legge regionale n. 12 del 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 di un edificio residenziale accertata dall'ISTAT;
4. **l'articolo 5, comma 10 della L.R. 28 novembre 2014, n. 31 "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia"**, stabilisce che fino all'adeguamento del P.G.T. previsto al comma 3 della stessa Legge, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione relativa alla trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale valutata:
 - a) entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

Stabilisce, inoltre, che gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinarsi obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale e che tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune;

5. **il Comune di Pioltello è dotato di un P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/03/2011**, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con variante parziale al Piano delle Regole approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°78 del del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5

Ciò premesso, richiamata la normativa di riferimento che definisce ed argomenta l'istituto della incentivazione/agevolazione afferente ad interventi edilizi onerosi riguardanti la rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente, segnatamente:

A livello statale: DPR 380/2001 Art. 17 (L): *"Riduzione o esonero dal contributo di costruzione"*, recentemente novellato dalla L.164/2014:

- **comma 4** "Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a)1, qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché *ne derivi un aumento della superficie calpestabile*;

- **comma 4bis** " *Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione² è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione*".

A livello regionale: L.R. 31/2014 modificata dalla LR 38/2015:

- **Articolo 4.** (Misure di incentivazione – Ulteriori modifiche alla l.r. 12/2005), al fine di incentivare azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, la norma ha previsto una serie di agevolazioni, articolate per i vari livelli tipologici di intervento, in termini di esclusioni dal calcolo dei volumi (e/o superficie lorda di pavimento) delle murature perimetrali, portanti e di tamponamento nonché dei solai che costituiscono l'involucro edilizio. Nelle tipologie di intervento riguardanti il recupero del patrimonio edilizio esistente, vengono annoverati anche gli interventi di integrale sostituzione edilizia, di cui al comma 1, lettera e), punto 7-bis) della LR 12/05, che mantengono la medesima volumetria dell'immobile sostituito senza obbligo del mantenimento della sagoma e della medesima localizzazione nel lotto.

- **Articolo 44, comma 18^a della L.R. 12/2005 "Legge per il governo del territorio":** "*I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge*";

- **Articolo 43, comma 1^a della L.R. 12/2005** e successive modificazioni: "*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*".

CONSIDERATO CHE

- Dall'esame della situazione edilizia generale del territorio comunale, come analizzata ed evidenziata in sede di formazione del P.G.T. vigente, è stato possibile riscontrare che il patrimonio edilizio potenzialmente interessato dagli interventi di rigenerazione urbana ricade, sostanzialmente, negli ambiti urbanistici consolidati a densità edilizia medio alta, laddove si è in presenza di esempi diffusi di immobili fatiscenti, dismessi o in via di imminente dismissione, inutilizzati o addirittura abbandonati avulsi dal contesto edilizio circostante.
- L'obiettivo prioritario è, pertanto, quello di favorire ed agevolare i processi di densificazione edilizia attraverso il recupero, il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente costituito da immobili dismessi o in via di dismissione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, comprese la cosiddetta ristrutturazione edilizia ricostruttiva e la sostituzione edilizia.
- **L'applicazione della riduzione del costo di costruzione nella misura minima del 20%, così come indicato all'art. 17, comma 4bis, DPR 380/01, è da intendersi cogente** rispetto ad una sua ulteriore e più articolata riduzione che verrà affrontata contestualmente

alla revisione del PGT, in particolare del Documento di Piano (la cui scadenza naturale avverrà il prossimo dicembre). In tale occasione si dovrà provvedere anche alla revisione degli oneri di urbanizzazione.

- **L'applicazione della riduzione del costo di costruzione nella misura minima del 20% riguarderà tutti gli interventi di ristrutturazione (nelle sue accezioni di legge compresa la sostituzione edilizia),** destinati al recupero e riuso di immobili dismessi o in via di dismissione presenti sul territorio comunali, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione -AdT- del Documento di Piano (DP) e dei Comparti di Riqualificazione – CR- del Piano delle Regole (PdR), in quanto gli stessi attengono ad interventi di ristrutturazione urbanistica (attraverso preventivo piano attuativo) rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ed infrastrutturale, il tutto secondo:
 - DP, Schede Progettuali degli ambiti di Trasformazione (Indirizzi)
 - PdR , all'Allegato 3 – Schede di Intervento Ambiti di Riqualificazione.
- L'applicazione della riduzione del costo di costruzione riguarderà gli interventi edilizi diretti, ovvero assentibili mediante rilascio di Permesso di Costruire, presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia (S.C.I.A.) o altro titolo abilitativo edilizio oneroso a prescindere dalle destinazioni d'uso specifiche di progetto, intendendosi, pertanto, ammesse tutte le destinazioni conformi al P.G.T. vigente.

Con determinazione n. 61 del 05/02/2015, questo Ente ha provveduto all'aggiornamento del Costo di Costruzione per l'anno 2015, stabilendo lo stesso in **€ 402,25** al metro quadrato, con efficacia annuale.

RITENUTO PERTANTO NECESSARIO

- Provvedere ad aggiornare anche per l'anno 2016 il costo di costruzione; pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2016, il costo di costruzione base sul quale calcolare la pertinente quota di contributo di costruzione è stabilito in **€ 403,38** al metro quadrato, come risulta **dall'Allegata Unico** dell'Ufficio Urbanistica;
- applicare l'aggiornamento con decorrenza 01/01/2016 la quantificazione del contributo commisurato al costo di costruzione, relativamente a tutte le pratiche edilizie che verranno presentate;
- provvedere all'aggiornamento delle rate del contributo commisurato al costo di costruzione, non ancora giunte a scadenza, riferite alle pratiche edilizie già agli atti.

VISTE

- La Legge Regionale Lombardia n.12 del 11/03/2005;
- il D.P.R. n.380 del 06/06/2005 e successive modificazioni;
- il Decreto Legislativo n. 165 del 30 marzo 2001;
- l'art 151 - comma 4 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000;
- l'art.183 del D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000;
- La L.R. 28 novembre 2014, n. 31
- il vigente regolamento di contabilità.

DATO ATTO CHE

- l'articolo 42, comma 2, lett.f) TUEL 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia istituzione e ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote; disciplina generale delle tariffe per la fruizione dei beni e dei servizi;
- il contributo di costruzione, di cui fa parte il *costo di costruzione*, si configura come *prestazione patrimoniale imposta* a fronte del concreto esercizio dell'attività di costruzione del soggetto richiedente e la legge (art. 17 DPR 380/2001) ne disciplina le eccezioni al principio dell'onerosità o della riduzione della stessa, come riportato nella narrativa che precede.

DATO ATTO CHE

In allegato alla presente, sono stati acquisiti i pareri espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e smi, qui allegati:

Il parere favorevole del Dirigente del Settore Gestione e Pianificazione Territoriale ed Ambientale in data 15/03/2016, in merito alla regolarità tecnica.

Di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e, pertanto, non è richiesto il parere di regolarità contabile.

Il parere favorevole del Segretario Generale in data 17/03/2016.

DELIBERA

1. **di dare atto** che le premesse sopra descritte si intendono integralmente trascritte e che le stesse fanno parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. **di aggiornare, ai sensi dell'articolo 16, comma 9, del D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005**, il costo di costruzione, di cui alla deliberazione regionale citata, da € 402,25 al metro quadrato a **€ 403,38 al metro quadrato**, a decorrere dal 1° gennaio 2016, per le ragioni precisate in premessa;
3. **di approvare contestualmente l'Allegato Unico relativo al prospetto di calcolo e fissare in € 403,38** il costo di costruzione al metro quadrato, da applicarsi per la determinazione dei contributi relativi a titoli abilitativi comunque denominati (permessi di costruire, denuncia di inizio di attività ecc.) aventi carattere oneroso;
4. **di dare atto che tale valore è da intendersi applicabile con decorrenza 01/01/2016 sino al 31/12/2016** e comunque sino all'approvazione del nuovo costo di costruzione aggiornato per:
 - la quantificazione del contributo commisurato al costo di costruzione, relativamente a tutte le pratiche edilizie che verranno presentate;
 - l'aggiornamento delle rate del contributo commisurato al costo di costruzione, non ancora giunte a scadenza, riferite alle pratiche edilizie già agli atti;
5. **di approvare altresì l'applicazione della riduzione del costo di costruzione nella misura del 20%, per tutti gli interventi di ristrutturazione (nelle sue accezioni di legge compresa la sostituzione edilizia), come previsto all'art.17, comma 4bis, DPR 380/01:** percentuale di applicazione che è da intendersi cogente rispetto ad una sua ulteriore e più

articolata riduzione che verrà affrontata contestualmente alla revisione del PGT , in particolare del Documento di Piano (la cui scadenza naturale avverrà il prossimo dicembre): in tale occasione si dovrà provvedere anche alla revisione degli oneri di urbanizzazione;

6. **di prendere atto che ai sensi dell'articolo 5, comma 10 della L.R. 28 novembre 2014, n. 31 "Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia", citato in premessa al punto 4., viene stabilita una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione relativa alla trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, valutata:**
- a) entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato. Il valore di suddetta percentuale sarà stimato valutando le caratteristiche pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche dell'area agricola oggetto di trasformazione.
 - b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

Stabilisce, inoltre, che gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinarsi obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale e che tali interventi potranno essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune;

7. **di attestare la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa** nell'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147-bis del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, come introdotto dal D.L.10 ottobre 2012, n.174, convertito con modificazioni dalla Legge 7 dicembre 2012, n.213.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 D.Lgs 267/2000

DICHIARA

Il presente atto immediatamente eseguibile.

¹- "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso", ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

²Il contributo di costruzione è composto sia dalla quota relativa agli oneri di urbanizzazione che dal costo di costruzione.

Il presente atto viene letto e sottoscritto come segue.

Il Commissario Straordinario
Dott.ssa Alessandra Tripodi

Il Segretario Generale
Dott. Alfredo Scrivano

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione:

-è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal
(art. 124 del D.Lgs n.267 del 18.8.2000)

Il Segretario Generale
Dott. Alfredo Scrivano

Addì _____