



## COMUNE DI PIOLTELLO PROVINCIA DI MILANO

Codice ente 11063	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 27 DEL 17/03/2016 COMPETENZA: C.C.	

### DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA AMMINISTRAZIONE DELL'ENTE

**OGGETTO: INDICIZZAZIONE E CONSEGUENTE AGGIORNAMENTO, ANNO 206, DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI I TITOLI ABILITATIVI DI TIPO ONEROSO PER L'ANNO 2016 (ART. 44 DELLA LR.12/2005): APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI PREVISTE DAL DPR 380/01 E LR 12/2005 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

- **con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 20/01/2005** venivano determinati i nuovi oneri afferenti il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività, in applicazione dell'art.16 – 6 comma del DPR. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- **con lo stesso provvedimento veniva deliberata l'indicizzazione annuale degli oneri** succitati, in relazione all'andamento del costo di costruzione di un fabbricato residenziale in Italia – tabelle ISTAT;
- **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;
- **l'Art.3 - Riferimenti legislativi - del Piano delle Regole** – prevede che le prescrizioni contenute nelle norme e negli altri elaborati a corredo delle stesse sono da intendere modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto o prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle norme sopravvenute;
- **il Piano dei Servizi quale componente del Piano di Governo del Territorio** esplica la sostenibilità dei costi, anche in relazione alle previsioni del programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti sia dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati sia dalla previsione degli oneri urbanizzativi;
- **l'art.44 della LR. 12/2005 e l'art. 16 del DPR 380/2001** dispongono l'obbligo per i Comuni di aggiornare gli oneri urbanizzazione primaria e secondaria afferenti ai titoli abilitativi onerosi.

**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)<sup>1</sup>, 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 costruzione<sup>2</sup> 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: LR 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, articolata per i vari livelli tipologici di intervento, in termini 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 43, comma 1<sup>a</sup> della L.R.12/2005** e successive modificazioni, intendendosi: *“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”*;

- **articolo 44 (Oneri di urbanizzazione), comma 10<sup>a</sup> della L.R.12/2005** **“Legge per il governo del territorio:** *”Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8<sup>3</sup> gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento”*. (comma così modificato dall'art. 4, comma 6, legge reg. n. 31 del 2014);

- **articolo 44, comma 18<sup>a</sup> della L.R. 11.03.2005, n.12 “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”*.

#### **CONSIDERATO CHE**

- A. 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 interessati dagli interventi 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.
  - B. Partendo dal concetto del suolo come risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di **minimizzazione del consumo di suolo**, devono orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse anche agevolando ed incentivando in particolare la rigenerazione/riqualificazione edilizia e urbana con interventi di recupero del costruito.
  - C. L'obiettivo prioritario è, pertanto, quello di favorire ed agevolare i processi di densificazione edilizia, attraverso il recupero, il riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio costituito da immobili dismessi o in via di dismissione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia comprese la cosiddette ristrutturazione edilizia ricostruttiva e la sostituzione edilizia.
  - D. **L'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione 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) e del Piano dei Servizi in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

In tale occasione si dovrà provvedere anche alla revisione degli oneri di urbanizzazione tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione, se dovuti, nella misura minima del 20%, come prescritto all'art. 17, comma 4bis, DPR 380/01 riguarderà:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria di quello preesistente: definiti puntualmente all'art.3 lett d) del DPR 380/2001 ed all'art. 27 lett d) della LR12/05;
- gli interventi di sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito: definiti puntualmente all'art. 27, comma 1, lett e).7bis della LR12/05.

**E. L'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione, se dovuti, nella misura del 60%, come prescritto all'articolo 44, comma 10<sup>a</sup> della L.R.12/2005 riguarderà:**

- gli interventi di ristrutturazione edilizia classica, non comportanti demolizione e ricostruzione;
- ed anche gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile :il contributo di costruzione, in questo caso, è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione (oneri).

Tale riduzione era già stata introdotta, come obbligo normativo anche per l'anno 2015.

**F. L'applicazione delle riduzioni degli oneri di cui ai punti D) ed E) riguarderanno** pertanto gli interventi 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 Riquilificazione – CR- del Piano delle Regole (PdR) in quanto gli stessi attengono ad interventi di ristrutturazione urbanistica (attraverso preventivo piano attuativo) e cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ed infrastrutturale, il tutto secondo:

- DP, Schede Progettuali degli ambiti di Trasformazione (Indirizzi)
- PdR , all'Allegato 3 – Schede di Intervento Ambiti di Riquilificazione.

**G. L'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione riguarderà, indistintamente interventi edilizi diretti,** ovvero quelli 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.

**CIÒ CONSIDERATO RITENUTO PERTANTO NECESSARIO**

- Provvedere ad aggiornare anche per l'anno 2016 gli oneri di urbanizzazione afferenti i titoli abilitativi onerosi (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, scia etcc) in applicazione alle normative vigenti in materia;
  - provvedere ad applicare sugli oneri, così come aggiornati con il presente provvedimento, le riduzioni sopraccitate;
-

- 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.

## PRESO ATTO

- Che dal mese di settembre 2014 (data dell'ultimo aggiornamento ISTAT preso in considerazione) a settembre 2015 (indice ISTAT disponibile preso come indice di riferimento) si è registrata una variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale in Italia pari al **+0,564 %** - vedasi **Allegato 1**;
- della tabella **-Allegato 2** – relativa agli oneri aggiornati, predisposta dalla Sez.Urbanistica, con riportati:
  - gli Ambiti urbanistici del territorio comunale come individuati dal PGT(Piano delle Regole);
  - l'applicazione degli oneri tabellari aggiornati al 2016 per le nuove costruzioni distinte per ambito;
  - l'applicazione della riduzione del 20% degli oneri tabellari aggiornati al 2016, distinte per ambito e relativa casistica di intervento;
  - l'applicazione della riduzione del 60% degli oneri tabellari aggiornati al 2016, distinte per ambito e relativa casistica di intervento.
- della tabella -Allegato 3 in cui viene riportato il confronto tra gli oneri al 2015 ed in nuovi oneri aggiornati per il 2016 riferiti alla nuova costruzione oltrechè la riduzione diversificata per intervento e destinazione funzionale d'ambito.

## 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 fanno parte il gli oneri di urbanizzazione, 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 e LR 12/05) 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 atto;
  2. **di dare atto che dal mese di settembre 2014 (data dell'ultimo aggiornamento ISTAT preso in considerazione) a settembre 2015** (indice ISTAT disponibile preso come indice di riferimento) si è registrata una variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale in Italia pari al **+0,564 %** - come riportato **nell'Allegato 1** alla presente;
  3. **di aggiornare, ai sensi dell'art. 44 della LR. 12/2005 della legge regionale n. 12 del 2005**, gli oneri di urbanizzazione, afferenti i titoli abilitativi onerosi (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, scia etcc..) in applicazione alle normative vigenti in materia, con decorrenza dal 1° gennaio 2016, per le ragioni precisate in premessa;
  4. **di approvare l'allegata tabella -Allegato 2-** relativa agli oneri aggiornati, predisposta dalla Sez.Urbanistica, con riportati:
    - gli Ambiti urbanistici del territorio comunale come individuati dal PGT(Piano delle Regole);
    - l'applicazione degli oneri tabellari aggiornati al 2016 per le nuove costruzioni distinte per ambito;
    - l'applicazione della riduzione del 20% degli oneri tabellari aggiornati al 2016, distinte per ambito e relativa casistica di intervento;
    - l'applicazione della riduzione del 60% degli oneri tabellari aggiornati al 2016, distinte per ambito e relativa casistica di intervento;
  5. **di approvare la tabella -Allegato 3-** in cui viene riportato il confronto tra gli oneri al 2015 ed in nuovi oneri aggiornati per il 2016 riferiti alla nuova costruzione oltrechè la riduzione diversificata per intervento e destinazione d'ambito;
  6. **di dare atto gli oneri così come aggiornati son da intendersi applicabili con decorrenza 01.01.2016 sino al 31/12/2016** e comunque sino all'approvazione dei nuovi valori aggiornati 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;
  7. **di approvare altresì l'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione, se dovuti, nella misura minima del 20%, come prescritto all'art. 17, comma 4bis, DPR 380/01 che riguarderà:**
    - gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria di quello preesistente; definiti puntualmente all'art.3 lett d) del DPR 380/2001 ed all'art. 27 lett d) della LR12/05;
    - gli interventi di sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con
-

mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito: definiti puntualmente all'art. 27, comma 1, lett e).7bis della LR12/05;

8. **di approvare altresì l'applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione, se dovuti, nella misura del 60% come prescritto all'articolo 44, comma 10<sup>a</sup> della L.R.12/2005 riguarderà, già introdotta e applicata anche nell'anno 2015.**
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria di quello preesistente;
  - gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora comportanti aumento del carico urbanistico e purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile;
9. **di prendere atto che, con riferimento all'obbligo di cui all'articolo 43, comma 2bis LR 12/2005 e s.m.i. "Costituzione del Fondo aree verdi",** gli interventi di trasformazione che sottraggono aree agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione obbligatoria del contributo di costruzione (composto sia dagli oneri urbanizzazione primaria e secondaria che dal costo di costruzione), determinata nella percentuale massima del 5%. Pertanto al rilascio dei rispettivi titoli abilitativi verrà calcolato il contributo aggiuntivo nella percentuale del 5% applicato sul contributo di costruzione dovuto nella misura stabilita dal comune. La maggiorazione così come sarà calcolata al rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, sarà introitata integralmente dal comune e non potrà essere portata a scomputo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente a cura dell'Operatore – (DGR n°8/8757 del 22/12/2008 e smi, Allegato 1, punto 1.1.);
10. **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.

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

3 - Interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione.

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

Addi \_\_\_\_\_

---