



Settore Governo del Territorio  
Servizio Urbanistica, Pianificazione territoriale

## AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DEFINIZIONE DELLE RIDUZIONI/MAGGIORAZIONI APPLICABILI

## SOMMARIO

1	QUADRO NORMATIVO VIGENTE .....	3
2	CONTESTO SOCIO-ECONOMICO .....	7
3	CRITERI METODOLOGICI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	7
4	TARIFFE BASE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	9
5	RIDUZIONI/MAGGIORAZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE / ONERI DI URBANIZZAZIONE / COSTO DI COSTRUZIONE .....	10
6	MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	14

TABELLA A - Tariffe base oneri di urbanizzazione per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazioni edilizie

TABELLA B - Riduzioni applicabili alle Tariffe base di cui alla Tabella A

TABELLA C - Riduzioni applicabili al Contributo di Costruzione modulate dal Comune ai sensi della D.G.R. n.XI/3509/2020

## 1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE

Il contributo di costruzione è definito all'art.43, comma 1, della Legge regionale n.12/2005 e ss.mm.ii., che recita: *“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”*.

In merito agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'art.44, comma 1, della richiamata legge regionale precisa che *“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.”*<sup>1</sup>

Invece, relativamente al costo di costruzione, l'art.48, comma 2, della richiamata legge regionale stabilisce che l'adeguamento venga effettuato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'avvenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT; tale adeguamento viene effettuato con separato e distinto provvedimento.

Inoltre, in merito alla parte del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'art. 44, comma 1, della citata legge regionale precisa che la determinazione delle tariffe parametriche base spetta ai comuni e che le stesse devono essere aggiornate ogni tre anni *“...tenuto conto dei prevedibili costi delle*

<sup>1</sup> Per maggiore chiarezza, si rammenta che, ai sensi del richiamato art. 44:

- gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alla realizzazione delle cosiddette opere di urbanizzazione primaria, cioè *“strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato”* (comma 3);
- gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alla realizzazione delle cosiddette opere di urbanizzazione secondaria, cioè *“asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri”* (comma 4).

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali”.

L'ultimo aggiornamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Monza è avvenuto con l'approvazione della Deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n.44 del 09.04.2018.

Successivamente a tale D.C.C., la Regione Lombardia ha promulgato una nuova legge regionale, la L.r. n.18/2019 recante “*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente*”, con cui ha introdotto modifiche e integrazioni alla L.r. n.12/2005 interessanti anche la disciplina del contributo di costruzione prevista ai richiamati artt. 43 e 44. In particolare:

- relativamente alla parte del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, l'art.44, comma 8, è stato modificato estendendo la riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione previsti per gli interventi di nuova edificazione anche agli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione<sup>2</sup> ed agli interventi di ampliamento mediante utilizzo di premialità di diritti edificatori, rinviando ai Comuni la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni;
- relativamente alla parte del contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, l'art.43 è stato integrato con il nuovo comma 2 sexies che, per detto costo, determina diverse **maggiorazioni** percentuali - da destinare alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale - per gli interventi che consumano suoli agricoli nello stato di fatto, sia interni sia esterni al tessuto urbano consolidato - solo in questo caso, con facoltà del Comune di deliberare la modulazione di tale maggiorazione prevista tra il 30% e 40% - ovvero per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti su aree di rigenerazione<sup>3</sup>;
- relativamente a tutto il contributo di costruzione (quindi sia degli oneri di urbanizzazione, sia del costo di costruzione), l'art.43 è stato inoltre integrato con il nuovo comma 2 quinquies, in cui è stato demandato alla Giunta regionale il compito

<sup>2</sup> La disciplina regionale vigente nel 2018 limitava detta riduzione solo agli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione con ricostruzione.

<sup>3</sup> Queste maggiorazioni incidono solo sul costo di costruzione, mentre quelle già previste al comma 2 bis del medesimo art.43 sono riferite a tutto il contributo di costruzione e destinate ad interventi forestali e di incremento della naturalità, cioè finalizzate a costituire il cosiddetto Fondo Aree Verdi, la cui spesa è oggi gestita dai Comuni.

di definire criteri per la riduzione di detto contributo - con facoltà dei comuni di modulare tale riduzione - per incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel perseguimento delle finalità previste dal medesimo comma.

In attuazione di quanto previsto all'art.43 comma 2 quinquies, con Deliberazione di Giunta Regionale (DGR) n.XI/3509 del 05.08.2020, Regione Lombardia ha approvato l'Allegato A, recante **“Criteri attuativi per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art.43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05)”**.

Ai sensi di quanto previsto da tale allegato (paragrafo “2. Principi di ammissibilità degli interventi ai fini della riduzione del contributo di costruzione”), i criteri “... sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già dovuti per legge”, tenuto conto che “... la riduzione del contributo di costruzione ... deve rispondere ad un principio di proporzionalità tra l'entità (economica e/o fisica) dell'intervento ...” sul patrimonio edilizio esistente “... e l'entità della riduzione del contributo di costruzione”; il tutto, precisando 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”)”**.

L'Allegato A precisa anche come:

- accedere alla riduzione del contributo di costruzione (paragrafo “3. Modalità di ottenimento della riduzione del contributo di costruzione”), sia in fase di presentazione della richiesta di rilascio di titolo edilizio <sup>4</sup> sia a chiusura dei lavori <sup>5</sup>, evidenziando che **“... gli interventi volti ad accedere alla riduzione del contributo di costruzione ... devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle**

<sup>4</sup> “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 nonché 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.”

<sup>5</sup> “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.”

*condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota. Ad esempio, nel caso di edifici condominiali gli interventi che influiscano sull'aspetto esteriore dovranno essere progettati, autorizzati ed eseguiti unitariamente. Ciò fatte salve eventuali eccezioni stabilite da normative di dettaglio del PGT, tra le quali per esempio le modalità di intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione”;*

- utilizzare la riduzione del contributo di costruzione laddove ci si avvalga di altre riduzioni e incentivi previsti dalla stessa legge regionale (paragrafo “4. Modalità di utilizzo della riduzione del contributo di costruzione ex comma 2 quinquies, art.43 della l.r. 12/05 in relazione ad altre riduzioni/incentivi”); in particolare, tale riduzione è ammessa anche laddove già si applichino le riduzioni previste al citato art.44 comma 8 (riduzione degli oneri di urbanizzazione) ovvero previste all’art.48 comma 6 (riduzione del costo di costruzione) ovvero previste all’art.43 comma 2 quater (riduzione del contributo di costruzione), mentre non è ammessa per gli interventi di recupero degli edifici rurali in stato di dismissione o abbandono dall’uso agricolo, ai sensi dell’art.40 ter comma 5.

Le percentuali di riduzione del contributo di costruzione previste nell’Allegato A alla DGR n.XI/3509/2020 sono modulabili da parte del Comune fino al relativo azzeramento, fatti salvi i casi previsti alle lettere d), j) e k) dell’allegato stesso, in cui sono modulabili ma non azzerabili le riduzioni per interventi rispettivamente volti alla realizzazione di sistemi di risparmio idrico e di drenaggio urbano sostenibile delle acque meteoriche (riduzione minima da garantire: 5%), nonché all’attuazione di particolari interventi di bonifica (riduzione minima da garantire: 15%) ed all’utilizzo di tecnologie alternative per il tracciamento dello smaltimento rifiuti (riduzione minima da garantire: 5%).

In ultimo, si segnala che la L.r. n.12/2005, così come modificata dalla L.r. n.15/2017, attribuisce ai Comuni la facoltà di deliberare una **maggiorazione** del 10% del **contributo di costruzione** per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto, tenuto conto che a tali interventi si applicano le tariffe base della ristrutturazione edilizia. I proventi di questa maggiorazione devono essere destinati obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

## 2 CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

Oltre a quanto emerge dal quadro normativo vigente, molto variato rispetto alla data della D.C.C. n.44/2018, va anche evidenziato che negli ultimi anni si constata un progressivo aumento dei costi di realizzazione delle opere pubbliche, aumento di cui Regione Lombardia ha dovuto dare atto a metà dello scorso anno, approvando, in via straordinaria, un aggiornamento infrannuale del “Prezzario delle opere pubbliche di Regione Lombardia” (DGR n.XI/6764 del 25.07.2022), ai sensi di quanto previsto dalla L. n.91 del 15.07.2022 recante “*Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina*”; con questa deliberazione regionale è stata altresì elevata al 15% la quota di incidenza delle spese generali.

In ultimo, Regione Lombardia ha provveduto ad approvare, in via ordinaria, l’aggiornamento annuale del Prezzario delle opere pubbliche (DGR n.XI/7707 del 28.12.2022), in cui è confermato il trend in rialzo dei costi delle opere, in alcuni casi lievemente anche superiori ai prezzi di luglio 2022.

## 3 CRITERI METODOLOGICI PER L’AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L’attuale aggiornamento del contributo di costruzione relativo alle tariffe base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, opera nel contesto di questo nuovo quadro legislativo e socio-economico.

Considerato che, ad oggi, il Comune applica le tariffe parametriche base approvate con D.C.C. n.44 del 09.04.2018, è prioritario che il Comune, in applicazione delle normative regionali vigenti e dell’avvenuto notevole incremento dei costi di realizzazione delle opere, debba provvedere di tali tariffe.

L’aggiornamento avviene con riferimento ai disposti normativi della L.r. n.12/2005, tenuto conto che la Regione ha lì previsto che la normativa statale in materia (ex D.P.R. n.380/2001) cessa di avere diretta applicazione in Lombardia a decorrere dall’entrata in vigore della legge regionale stessa.

Come già sopra richiamato, l'art.44 comma 1 della legge regionale prevede che *“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”*.

Sino ad oggi, non è intervenuta alcuna altra disposizione integrativa e/o maggiormente esplicativa delle modalità di determinazione delle quote di contributo di costruzione relative agli oneri di urbanizzazione dovute per gli interventi edilizi.

In considerazione di tutto ciò, ai fini dell'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria approvate con D.C.C. n.44/2018 ed oggi vigenti, distinte per tipologia d'intervento e per funzioni, il metodo utilizzato è il medesimo di quello utilizzato in sede aggiornamento delle tariffe degli oneri effettuato nel 2018, con tale richiamata deliberazione, tenuto conto che:

- la stima dei costi di attuazione delle previsioni del vigente Piano dei Servizi (Città Pubblica) - proiettata nell'arco temporale del breve/medio periodo (5 anni), come effettuato nel 2018 - avviene applicando il nuovo “Prezzario delle opere pubbliche di Regione Lombardia” (DGR n.XI/7707 del 28.12.2022);
- ad oggi, il riferimento è alle previsioni di spesa del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, adottato con Deliberazione di Giunta Comunale (DGC) n.48 del 17.02.2023;
- la stima del gettito di entrata degli oneri di urbanizzazione - proiettata nell'arco temporale del breve/medio periodo (5 anni), come effettuato nel 2018 - avviene applicando le tariffe deliberate nel 2018 alle previsioni edificatorie del vigente PGT, dando atto che solo una parte del gettito degli oneri di urbanizzazione è destinata, per legge <sup>6</sup>, alla realizzazione e manutenzione delle opere/attrezzature.

Dal confronto delle due stime (spese per opere/interventi di manutenzione previsti dal Piano dei Servizi e dal Programma Triennale Opere Pubbliche e gettito oneri per interventi attuativi delle previsioni edificatorie del vigente PGT) - entrambe proiettate nell'arco temporale del breve/medio periodo - emerge che le tariffe degli oneri di urbanizzazione di cui alla D.C.C. n.44/2018 devono essere aggiornate per sostenere le spese per la realizzazione/manutenzione delle opere a cui sono destinati.

<sup>6</sup> cfr. art.1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n.232



Al fine di andare, via via, a diminuire nel tempo la spesa finanziata con mutui e alienazioni - modalità che spesso rendono difficoltosa l'attuazione dei servizi per la Città Pubblica - , si ritiene perseguibile l'obiettivo di finanziare con oneri di urbanizzazione in misura pari al 30%, la spesa per opere/interventi previsti dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche; infatti, dalle prime annualità dei Programmi Triennali delle Opere Pubbliche degli anni successivi alla D.C.C. n.44/2018(2019/2021, 2020/2022, 2021/2023, 2022/2024), si constata che la spesa finanziata con oneri di urbanizzazione/spesa totale è stata mediamente pari al 20% .

L'incremento percentuale delle tariffe degli oneri di urbanizzazione viene conseguentemente determinato in misura pari a + 17,99%. Tale incremento è in linea con la variazione ISTAT del costo di costruzione del fabbricato residenziale da aprile 2018 (data delle D.C.C. n.44/2018) a novembre 2022 (ultimo dato ISTAT disponibile), pari ad un incremento di + 21,4%.

La ripartizione dell'incremento per funzioni è effettuato, come nel 2018, tenendo conto del contributo che ciascuna di esse fornisce ai fini della realizzazione dei servizi del Piano dei Servizi.

#### **4 TARIFFE BASE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Alla luce dei criteri metodologici sopra descritti, sono state definite le nuove tariffe base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (v. Tabella A) da applicare per:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia con e senza demolizione e ricostruzione.

In merito alla ristrutturazione edilizia, come evidenziato nel precedente paragrafo 1, la L.r. n.18/2019 ha modificato l'art.44, comma 8, della L.r. n.12/2005, estendendo la riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione previsti per gli interventi di nuova edificazione anche agli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione.

Conseguentemente, detta riduzione configura la tariffa base per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

## 5 RIDUZIONI/MAGGIORAZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE / ONERI DI URBANIZZAZIONE / COSTO DI COSTRUZIONE

In questa sede, oltre ad aggiornare le tariffe del contributo di costruzione relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, distinte per destinazioni funzionali, si provvede a:

- relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: definire nuove riduzioni sia per alcune finalità già previste dalla D.C.C. n.44/2018 sia per nuove finalità, in coerenza con gli obiettivi contenuti nelle “Linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2022-2027”, approvate con D.C.C. n.47 del 20.10.2022, allineandosi alle nuove disposizioni della L.r. n.12/2005 modificata dalla L.r. 18/2019;
- relativamente al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione): modulare parte delle riduzioni previste dalla D.G.R. n.XI/3509/2020 ed esercitare la facoltà di applicare una maggiorazione ai sensi di quanto previsto all’art.64, comma 7, per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti;
- relativamente al costo di costruzione: esercitare la facoltà di determinare quale maggiorazione applicare per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato, ai sensi di quanto previsto all’art.43, comma 2 sexies, lettera a).

Le riduzioni di seguito individuate per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Tabella B e Tabella C per la parte di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione) si applicano tariffe base definite nella Tabella A, per gli interventi di nuova costruzione (tra cui gli ampliamenti) e per quelli di ristrutturazione edilizia; qualora vi sia facoltà di applicare più riduzioni, gli oneri di urbanizzazione dovuti vanno determinati applicando contestualmente tutte le riduzioni all’importo derivante dall’applicazione della tariffa base della Tabella A. Per chiarezza, si ipotizza che con un importo dovuto pari a € 100,00 - determinato dall’applicazione della tariffa base alla superficie o volume dell’intervento - e tre differenti riduzioni (a = -5%, b = -10%, c = -20%), si ha:

$$€ 100,00 * (1-5%) * (1-10%) * (1-20%) = € 68,40$$

Le diverse riduzioni applicabili ai sensi della presente deliberazione non possono comunque determinare un abbattimento complessivo dell’importo dovuto, così come

derivato dall'applicazione della quota base alla superficie o volume dell'intervento, superiore al 70%.

Ai sensi dell'art.39, comma 7 bis, della L.r. n.12/2005 *“L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.”* In ragione di tale prescrizione, per i Piani Attuativi (PA) e i Permessi di Costruire (PdC) con convenzioni in atto alla data del presente provvedimento, qualora non diversamente precisato nelle relative convenzioni, anche oltre i trentasei mesi dall'approvazione (PA) o dalla data di presentazione della relativa richiesta (PdC) continuano ad applicarsi le riduzioni previgenti, fatte salve eventuali diverse disposizioni di legge.

### **5.1 Riduzioni applicabili agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Come già sopra precisato, le riduzioni applicabili alle tariffe base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla **Tabella B**, sono introdotte coerentemente agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale enunciati nelle Linee Programmatiche del Sindaco (D.C.C. n. 47 del 20.10.2022), in particolare di quelli volti a: promuovere interventi di recupero delle aree dismesse e di rigenerazione urbana perseguendo il saldo negativo del consumo di suolo; sostenere l'attrattività turistica di Monza (anche a livello europeo); rilanciare l'attuazione di interventi di edilizia convenzionata - ex art.18, DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. -; promuovere interventi di iniziativa privata finalizzati alla realizzazione di “residenzialità tematica” in locazione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, residenze per universitari, residenze temporanee per situazioni di lavoro/studio/salute, residenze per co-housing.

- Per gli interventi di iniziativa privata finalizzati alla realizzazione di “residenzialità tematica” in locazione le riduzioni applicabili agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite unitamente a quelle per la realizzazione di servizi abitativi sociali, si è tenuto conto che la L.r. n.16/2016, recante *“Disciplina regionale dei*

servizi abitativi”, comprende al Titolo IV, tra le definizioni di servizi abitativi sociali <sup>7</sup>, i servizi abitativi temporanei e i servizi residenziali universitari.

Ai sensi dell’art.42 della L.r. n.16/2016, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione dei servizi abitativi sociali è determinabile in riduzione da parte dei Comuni sino al relativo totale azzeramento. Si dà atto che il medesimo articolo non prevede la corresponsione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di nuova costruzione dei servizi abitativi pubblici previsti all’interno del Piano dei Servizi, ma prevede la modulabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di ristrutturazione, a partire dalla metà delle tariffe dovute per gli interventi di nuova costruzione.

Conseguentemente, la riduzione individuata - applicabile nelle modalità previste al precedente paragrafo 5 - è del 70% rispetto alle tariffe base previste per la funzione residenziale - sia per gli interventi di nuova costruzione sia per quelli di ristrutturazione edilizia - ed è definita sia per i servizi abitativi sociali che per gli interventi di iniziativa privata finalizzati alla realizzazione di “residenzialità tematica” in locazione, ritenendo che le funzioni in essa comprese siano assimilabili a servizi e, in particolare, ai servizi abitativi sociali.

- Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, per i quali ai sensi dell’art.17 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. l’operatore si impegna a mezzo di convenzione con il comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione (contenuti rispetto al libero mercato) determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall’art.18 del medesimo decreto, la riduzione individuata - applicabile nelle modalità previste al precedente paragrafo 5 - è del 60% rispetto alle tariffe base previste per la funzione residenziale - sia per gli interventi di nuova costruzione sia per quelli di ristrutturazione edilizia -.

La presente riduzione si applica anche agli interventi di nuova costruzione di alloggi in affitto con patto di futura vendita, cioè a quelli in cui, al termine della locazione (massimo 8 anni), l’alloggio passa in proprietà al locatario, purché ad un costo già determinato in convenzione, coperto in parte dall’affitto pagato e in parte dal saldo dell’importo residuo.

<sup>7</sup> “I servizi abitativi sociali sono erogati dai comuni, dalle ALER e dagli operatori accreditati di cui all’articolo 4...” (art. 1, comma 6, L.r. n. 16/2016)

- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione compresi in AT del Documento di Piano e in aree CD del Piano delle Regole comportanti bonifica per accertata contaminazione della falda acquifera, la riduzione individuata - confermativa di quella già prevista dalla D.C.C. n.44/2018 ed applicabile nelle modalità previste al precedente paragrafo 5 - è del 50% rispetto alle tariffe base degli oneri di urbanizzazione secondaria (per tutte le funzioni) ai sensi dell'art.21, comma 5, della L.r. n.26/2003, unicamente al soggetto "non responsabile dell'inquinamento". Qualora l'onere di bonifica sia inferiore al valore di tale riduzione, la detrazione viene applicata sino alla concorrenza delle spese sostenute per la bonifica stessa.
  
- Per gli esercizi commerciali di vicinato (con Sv - definita ai sensi di legge - non superiore a mq 250), trattandosi di servizi di prossimità, la riduzione individuata - applicabile nelle modalità previste al precedente paragrafo 5 - è del 70% rispetto alle tariffe base previste per la funzione terziario commerciale/terziario direzionale.  

L'eventuale successiva trasformazione dell'esercizio commerciale di vicinato in media struttura di vendita, ancorché senza mutamento di destinazione d'uso, comporta la corresponsione della restante quota degli oneri di urbanizzazione dovuti per il terziario commerciale/terziario direzionale.
  
- Per le strutture ricettive di cui all'art.18 delle L.r. n.27/2015 e ss.mm.ii., laddove realizzino una SL non superiore a mq 500, la riduzione individuata - applicabile nelle modalità previste al precedente paragrafo 5 - è del 40% rispetto alle tariffe base previste per la funzione turistico ricettiva.

Si evidenzia infine che, in considerazione dell'avvenuta cassazione dell'art.44, comma 18, della L.r. n.12/2005, conseguente alle modifiche introdotte dalla L.r. n.18/2019, non sono più applicabili riduzioni alle tariffe degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Infatti, con la D.G.R. n.XI/3509/2020 sono state definite puntuali riduzioni per tutto il contributo di costruzione.

## **5.2 Riduzioni applicabili al contributo di costruzione**

Le riduzioni previste dalla D.G.R. n.XI/3509/2020 ed applicabili al contributo di costruzione - fatto salvo il limite di riduzione massima prevista al precedente paragrafo 5 per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione - sono state modulate in parte come dettagliato nella **Tabella C**; per quanto non lì indicato, si rinvia ai contenuti ed alle percentuali di riduzione di cui alla D.G.R. n.XI/3509/2020.

Le diverse riduzioni applicabili ai sensi della Tabella C e delle ulteriori riduzioni previste dalla D.G.R. n.XI/3509/2020 non possono comunque determinare un abbattimento complessivo dell'importo dovuto per il contributo di costruzione superiore al 30%, anche in considerazione della massima riduzione cumulabile per gli oneri di urbanizzazione.

## **5.3 Maggiorazioni applicabili al contributo di costruzione**

Ai sensi di quanto previsto all'art.64, comma 7, della L.r. n.12/2005, si intende esercitare la facoltà di applicare una maggiorazione del contributo costruzione per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti. Tale maggiorazione è fissata nella misura del 10%.

## **5.4 Maggiorazioni applicabili al costo di costruzione**

Per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, oltre a quanto già previsto ed applicato ai sensi dell'art.43, comma 2 bis, della L.r. n.12/2005 in merito alla maggiorazione del contributo di costruzione, al comma 2 sexies dello stesso art.43 si introduce la possibilità di determinazione di una maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione: Tale maggiorazione è fissata nella misura del 40%.

## **6 MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

In continuità con quanto stabilito dalla D.C.C. n.44/2018 e nel rispetto della normativa regionale e statale vigente, si conferma la facoltà di rateizzare gli oneri di

urbanizzazione con il versamento del 50% della somma totale dovuta al rilascio o all'efficacia del titolo abilitativo ed il versamento della restante quota in due rate: la prima (25%) a 12 mesi dalla data del rilascio o efficacia del titolo abilitativo, la seconda (25%) a 24 mesi dalla stessa data, previo deposito di idonea polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa).

## TABELLA A

Tariffe base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria  
 per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia

TARIFE BASE						
			NUOVE COSTRUZIONI E AMPLIAMENTI NC		RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (CON/SENZA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE) RST	
FUNZIONI	PRIMARIA / SECONDARIA / smaltimento rifiuti	unità	€	€ totale	-60% €	-60% € totale
RESIDENZA	I	mc	29,35	74,77	11,74	29,91
	II	mc	45,42		18,17	
PRODUTTIVO	I	mq	34,70	72,24	13,88	28,89
	II	mq	26,83		10,73	
	Smalt. Rif.	mq	10,71		4,28	
TURISTICO RICETTIVO	I	mq	62,91	124,53	25,17	49,81
	II	mq	61,61		24,65	
TERZIARIO COMMERCIALE/ TERZIARIO DIREZIONALE	I	mq	157,96	265,19	63,18	106,08
	II	mq	107,24		42,90	
ATTREZZATURE/ OPERE NON RIENTRANTI IN ALTRE FUNZIONI	I	mq	69,60	116,89	27,84	46,76
	II	mq	47,29		18,92	



**TABELLA B**  
**Riduzioni applicabili alle Tariffe Base di cui alla Tabella A**

RIDUZIONI APPLICABILI ALLE TARIFFE BASE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE di cui alla Tabella A									
FUNZIONI	SERVIZI ABITATIVI SOCIALI (ex Titolo IV L.r. n.16/2016 e ss.mm.ii.)  RESIDENZIALITA' TEMATICA (IN LOCAZIONE)		EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA (ex art.18 D.P.R. n.390/2001 e ss.mm.ii.)		BONIFICHE per interventi di demolizione e ricostruzione in AT e aree CD solo per soggetto "NON INQUINATORE"	ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO (max mq 250 di SV)		STRUTTURE RICETTIVE (max mq 500 di SL)	
	base NC	base PST	base NC	base PST		base NC	base PST	base NC	base PST
	-70% € totale (I + II)	-70% € totale (I + II)	-60% € totale (I + II)	-60% € totale (I + II)	-50% € (solo II)	-70% € totale (I + II)	-70% € totale (I + II)	-40% € totale (I + II)	-40% € totale (I + II)
RESIDENZA	22,43	8,97	29,91	11,96					
PRODUTTIVO									
TURISTICO RICETTIVO								74,72	63,65
TERZIARIO COMMERCIALE/ TERZIARIO DIREZIONALE						79,56	31,82		
ATTREZZATURE/ OPERE NON RIENTRANTI IN ALTRE FUNZIONI									
						23,65			

**NB** IMPORTI ESEMPLIFICATIVI: RIDUZIONE UNICA APPLICATA ALLE TARIFFE BASE. DUE O PIU' RIDUZIONI SI APPLICANO NELLE MODALITA' PREVISTE AL PARAGRAFO 5

Aggiornamento del contributo di costruzione e definizione delle riduzioni/maggiorazioni applicabili

**TABELLA C**  
**Riduzioni applicabili al Contributo di costruzione**

<b>RIDUZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b> <b>- ONERI DI URBANIZZAZIONE di cui alla Tabella A e COSTO DI COSTRUZIONE -</b> <b>MODULATE DAL COMUNE ai sensi della D.G.R. n.XI/3509/2020</b>						
<b>a.1</b> miglioramento prestazione energetica edificio	<b>a.1</b> miglioramento prestazione energetica edificio	<b>a.2</b> riduzione del valore di trasmissione termica delle strutture oggetto di intervento	<b>f.1</b> tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004	<b>f.1</b> tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004	<b>g.1</b> demolizione opere incongrue (ex art.4, comma 9, L.r. n.31/2014)	<b>h.1.1</b> interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche  <b>h.1.2</b> interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica
<i>ristrutturazione primo livello con riduzione &gt; 20% dell'indice di prestazione energetica</i>	<i>ristrutturazione primo livello con riduzione &gt; 10% dell'indice di prestazione energetica</i>		<i>interventi (estesi a tutto l'edificio): di manutenzione straordinaria di ristrutturazione edilizia leggera</i>	<i>interventi (estesi a tutto l'edificio) di restauro e risanamento conservativo o interventi ristrutturazione edilizia pesante</i>		
10%	5%	8%	8%	10%	10%	0%

Si rinvia alla "Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies", contenuta nell'Allegato A alla D.G.R. n.XI/3509/2020 per i dettagli di "Finalità", "Ambito di applicazione" e "Criterio" di ogni singola riduzione qui modulata e per le ulteriori riduzioni ivi previste, direttamente applicabili

*Aggiornamento del contributo di costruzione e definizione delle riduzioni/maggiorazioni applicabili*