

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI CARPIANO Provincia di Milano

*** COPIA ***

Affissa all'Albo Pretorio
il 05/07/2010

OGGETTO : AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA L.R. 08 MARZO 2005 N. 12 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"	NR:	23
	DATA:	31/05/2010

L'anno **DUEMILADIECI** il giorno **TRENTUNO** del mese di **MAGGIO** alle ore **20.30** Solita sala delle Adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avviso scritto nei modi e nei termini previsti dallo Statuto Comunale, sono stati convocati per la seduta odierna tutti i Consiglieri Comunali

Fatto l'appello nominale risultano:

N. Ordine	Cognome e Nome	Presenza	Assenza
1	RONCHI FRANCESCO	X	
2	ZANNINO NATALE	X	
3	BRANCA PAOLO	X	
4	PEDERSOLI LAURA	X	
5	TURLE DANIELE	X	
6	GUALTIERI PRIMO	X	
7	DALLA TORRE LIVIA	X	
8	SAMARATI MELISSA	X	
9	TIBERIO FEDERICO	X	
10	COLLEONI ALESSANDRO	X	
11	BRUNI ANDREA	X	
12	FINELLI LUANA	X	
13	ABBATINALI MARIA ROSA		X
		12	1

Partecipa all'adunanza la dott.ssa Russo Anna, Segretario Comunale.

Il dott. Ronchi Francesco nella sua veste di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

È presente, senza diritto di voto, l'Assessore Tosi Gaetano, che non riveste la carica di Consigliere Comunale.

Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 08 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio".

Gli interventi e le dichiarazioni di voto in merito al presente punto dell'o.d.g. sono quelli che risultano dalla registrazione della seduta su file audio, agli atti del Comune.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. 22/2007, inerente "Aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 08 marzo 2005 n. 12 'Legge per il governo del territorio'";

Atteso che l'articolo 44, comma 1 della L.R. 12/05 dispone l'obbligo di aggiornamento ogni tre anni tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali;

Ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento delle tariffe su citate in quanto risulta decorso il periodo previsto dalla normativa su citata, mediante l'adozione di idoneo atto deliberativo;

Vista la Relazione Tecnica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, riportante:

- 1) Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - 2) Determinazione delle percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali;
 - 3) Determinazione del costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi essenziali;
 - 4) Determinazione costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/2005 e art. 9 del Piano delle Regole de P.G.T. vigente;
- nonché la specifica degli aspetti di dettaglio collegati alle modalità di versamento;

Visto:

- il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Decreto Legislativo n. 267/2000;
- Visto l'art. 42 del D.L.gs 267/2000 in merito alla competenza del Consiglio Comunale;

Udita la discussione intervenuta;

Con voti favorevoli e unanimi 12, contrari n. 0, astenuti n. 0, resi nelle forme di legge, dai n. 12 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

- a) di approvare l'aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della L.R. 08 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" mediante:
 1. Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. Determinazione delle percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali;
 3. Determinazione del costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi essenziali;
 4. Determinazione costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/2005 e art. 9 del Piano delle Regole de P.G.T. vigente;nonché la specifica degli aspetti di dettaglio collegati alle modalità di versamento;
il tutto come meglio indicato nella Relazione Tecnica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;
- b) di demandare al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica l'adozione dei provvedimenti di competenza per l'attuazione del presente disposto;

successivamente

Con voti favorevoli e unanimi 12, contrari n. 0, astenuti n. 0, resi nelle forme di legge, dai n. 12 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di dichiarare, la deliberazione da adottarsi immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. N. 267/2000

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO
F.TO RONCHI DOTT. FRANCESCO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO RUSSO DOTT.SSA ANNA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione presso questo Albo Pretorio per la durata di giorni quindici dal 05.07.2010 al 20.07.2010, a norma dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267/2000.

Carpiano, lì 05.07.2010

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

È copia conforme all'originale ad uso amministrativo. (allegati inclusi/allegati separati)

Carpiano, lì 05/07/2010

SI CERTIFICA

CHE LA SUESTESA DELIBERAZIONE

- È stata dichiarata **immediatamente eseguibile** ai sensi dell' art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.
- È **diventata esecutiva** il _____ per decorrenza dei termini ai sensi di legge (10gg dalla data della pubblicazione art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000.
- È stata _____

Carpiano, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
RUSSO DOTT.SSA ANNA

COMUNE DI

Provincia di



CARPIANO

Milano

PARERI AI SENSI EX ART. 49 DECRETO LEGISLATIVO N. 267/2000

Proposta di deliberazione	<input checked="" type="checkbox"/> Consiglio Comunale
	<input type="checkbox"/> Giunta Comunale

Seduta del 31/05/2010

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

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA	PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE
Data: 25/05/2010 Servizio Proponente <i><u>Si esprime parere favorevole</u></i> IL RESPONSABILE DEL SETTORE <i>F.to Geom. Moroni Fabio</i>	Data:



COMUNE DI CARPIANO

Provincia di Milano
AREA PROGRAMMAZIONE E GESTIONE TERRITORIO

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

RELAZIONE TECNICA

L'atto abilitativo, sia esso Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività, per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 46 della stessa L.R. L'art. 44 della L.R. 12/05, oltre a definire la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dispone che sia di competenza dei comuni la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

Il medesimo articolo, inoltre:

- conferma che:
 - gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del Permesso di Costruire, ovvero della Denuncia d'Inizio Attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune (comma 5);
 - per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone (comma 6);
 - per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva (comma 7);
 - per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri possono essere riferiti alla cubatura/superficie virtuale, con l'utilizzo del computo metrico estimativo, ovvero alla cubatura/superficie reale, a seconda della richiesta dell'interessato (commi 8 e 9);
- definisce tre tipologie di attività a cui applicare le tariffe degli oneri di urbanizzazione, ovvero:
 - residenziale;
 - industriale o artigianale;
 - turistiche, commerciali e direzionali;si ritiene pertanto che a tali definizioni debbano essere ricondotte tutte le attività, qualora soggette ad oneri, che la normativa stessa non disciplini diversamente;
- dispone che per gli interventi di ristrutturazione, che non comportino demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà (comma 10);
- introduce la possibilità per i comuni di applicare riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in conformità ai criteri e indirizzi deliberati in tal senso dalla Giunta Regionale (comma 18).

La stessa L.R. 12/05 prevede che i Comuni determinino il costo di costruzione per spazi a parcheggio da reperire in caso di recupero a fini abitativi dei piani sottotetti (art. 64, comma 3).

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

tecnico@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22/07 sono state approvate le attuali tariffe e percentuali delle singole voci economiche che compongono il contributo di costruzione, ovvero:

- 1) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione relativo alle destinazioni turistiche, commerciali e direzionali;
- 3) costo unitario di monetizzazione per mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato;
- 4) costo di costruzione per spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/2005.

Ai sensi della norma su citata è necessario procedere all'aggiornamento delle tariffe e percentuali vigenti degli oneri e dei costi precedentemente determinati.

1) **DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

In fase di aggiornamento 2007 sono stati determinati i reali costi delle opere di urbanizzazione considerando i Piani Esecutivi in fase di attuazione/completamento, ottenendo le seguenti tariffe vigenti:

ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI				
Destinazione Attività	Unità di misura	O.U. Primaria	O.U. Secondaria	Smaltimento rifiuti
Nuove costruzioni:				
Residenza	€/mc. (volume)	13,50	16,20	
Industria o artigianato	€/mq. (Slp)	36,20	22,10	5,30
Turistica, commerciale e direzionale	€/mq. (Slp)	81,60	54,90	
Ristrutturazioni edilizie (riduzione ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/05):				
Residenza	€/mc. (volume)	6,75	8,10	
Industria o artigianato	€/mq. (Slp)	18,10	11,05	2,65
Turistica, commerciale e direzionale	€/mq. (Slp)	40,80	27,45	

Essendo in possesso dei costi di realizzazione delle opere, determinati con i criteri di cui alla delibera di C.C. n. 22/07, si ritiene sufficiente procedere alla rivalutazione secondo gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati – Italia forniti dall'ISTAT:

- indice giugno 2007 = 129,90
- indice aprile 2010 (ultimo disponibile) = 137,00
- adeguamento = $[(136,50 / 129,90) - 1] \times 100 = 5,47\%$

Ottenendo i seguenti valori aggiornati:

ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI				
Destinazione Attività	Unità di misura	O.U. Primaria	O.U. Secondaria	Smaltimento rifiuti
Nuove costruzioni:				
Residenza	€/mc. (volume)	14,25	17,10	
Industria o artigianato	€/mq. (Slp)	38,20	23,30	5,60
Turistica, commerciale e direzionale	€/mq. (Slp)	86,10	57,90	
Ristrutturazioni edilizie (riduzione ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/05):				
Residenza	€/mc. (volume)	7,13	8,55	
Industria o artigianato	€/mq. (Slp)	19,10	11,15	2,80
Turistica, commerciale e direzionale	€/mq. (Slp)	43,05	28,95	

L'onere complessivo per le destinazioni residenziali ammonta a € 31,35, in linea con le tariffe vigenti dei Comuni contermini ed al di sotto della media:

COMUNE	PRIMARIA (€)	SECONDARIA (€)	INCIDENZA AL MC. (€)
Locate Triulzi	13,94	21,00	34,94
San Giuliano Milanese	14,51	31,99	46,50
San Donato Milanese	9,89	18,72	28,61
Melegnano	16,72	31,10	47,82
Cerro al Lambro	9,14	22,32	31,46
San Zenone al Lambro	8,02	13,25	21,27
VALORE MEDIO	12,04	23,06	35,10

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

f.moroni@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it

Già in fase di aggiornamento oneri effettuato con delibera C.C. 22/07 veniva previsto un incentivo per la riduzione degli oneri in relazione a interventi finalizzati al risparmio energetico, rapportata alla riduzione del fabbisogno energetico primario dell'edificio rispetto ai requisiti minimi stabiliti dal D.Lgs. 192/05, utilizzando gli indirizzi e criteri forniti dalla D.G.R. 27/12/2006 n. 8/3951, in termini corrispondenti alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato dalla "Tabella C" del D.Lgs. 192/05, ovvero non superiore alla quota del 30%, da applicare sia per gli interventi di ristrutturazione edilizia che per quelli di nuova costruzione:

Incentivo riduzione per interventi finalizzati al risparmio energetico (ex art. 44, comma 18, L.R. 12/05):

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione è prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione a interventi finalizzati al risparmio energetico, in termini corrispondenti alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato dalla Tabella C del D.Lgs. 192/05, ovvero non superiore alla quota del 30% degli oneri dovuti.

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

In conformità alla normativa regionale, nonché all'esito delle conferenze di valutazione nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica – VAS, il P.G.T. vigente dispone anche in materia di edilizia bio-climatica e di contenimento dei consumi energetici, nel dettaglio:

- 1) **l'art. 7** del Documento di Piano introduce i criteri di compensazione ed incentivazione riconoscendo dei "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di obiettivi specifici:
 - interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico; per la realizzazione di edifici ricadenti in Classe energetica "A", ai sensi della D.G.R. 8/8745 del 22/12/2008, da attuarsi nell'ambito di piano attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione), è riconosciuto un incremento del 10% della volumetria ammessa dalle norme di ambito;
 - realizzazione di impianti fotovoltaici; nelle zone di trasformazione produttiva si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad un rapporto di copertura (Rc) del 50% della Sf, la potenzialità edificatoria può tuttavia essere incrementata ad un Rc del 60% nel caso in cui si realizzino impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 20% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra;
- 2) **l'art. 9** del Documento di Piano dispone che tutti gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione (ATR) dovranno garantire la realizzazione di edifici ricadenti in Classe energetica "B" di cui alla D.G.R. 8/8745 del 22/12/2008;

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

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

Sulla base delle nuove previsioni urbanistiche di P.G.T. ed al fine di incentivarne l'attuazione, si ritiene opportuno confermare il principio di riduzione degli oneri di urbanizzazione in caso di interventi volti al contenimento dei consumi energetici, incentivo per la riduzione degli oneri in relazione a interventi finalizzati al risparmio energetico, rapportata alla riduzione del fabbisogno energetico primario dell'edificio rispetto ai requisiti minimi stabiliti dalla D.G.R. 8/8745/2008, utilizzando gli indirizzi e criteri forniti dalla D.G.R.

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

f.moroni@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it

27/12/2006 n. 8/3951, in termini corrispondenti alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato nelle tabelle A.1.1 e A.1.2 dell' "Allegato A della D.G.R. 8/8745/2008 avente ad oggetto "REQUISITI ENERGETICI DEGLI EDIFICI", ovvero non superiore alla quota del 30%, da applicare sia per gli interventi di ristrutturazione edilizia che per quelli di nuova costruzione, il tutto come segue:

Incentivo riduzione per interventi finalizzati al risparmio energetico (ex art. 44, comma 18, L.R. 12/05):
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione è prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione a interventi finalizzati al risparmio energetico, in termini corrispondenti alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato nelle tabelle A.1.1 e A.1.2 dell'Allegato A "Requisiti energetici degli edifici" alla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008, ovvero non superiore alla quota del 30% degli oneri dovuti.

Si riporta di seguito l'esempio pratico già enunciato nella delibera C.C. 22/07, relativo ad intervento di nuova costruzione di un alloggio residenziale avente le seguenti caratteristiche:

Calcolo fabbisogno energia primaria per la climatizzazione invernale (tabella A.1.1 D.G.R. 8/8745/2008)		
Superficie lorda	S (mq)	187,92
Volume lordo	V (mq.)	249,22
Fattore di forma	S/V	0,75
Zona climatica		E
Gradi giorno	GG (°C-24h)	2557
Fabbisogno di energia primaria limite (S/V <=0,2)	EPci1 (kWh/mq. anno)	47,6*
Fabbisogno di energia primaria limite (S/V >=0,9)	EPci2 (kWh/mq. anno)	127,8*
Fabbisogno di energia primaria limite*	EPciL (kWh/mq. anno)	111,0

* Calcolato con interpolazione lineare ex D.G.R. 8/8745/2008

e per il quale la relazione tecnica preveda di progetto che il fabbisogno specifico di energia primaria si attesti su 89,0 kWh/mq. anno, con una riduzione rispetto al valore limite del fabbisogno energetico specifico pari a 22,0 kWh/mq. anno, la corrispondente percentuale di riduzione è pari a:

$$22,0 \times 100 / 111,0 = \mathbf{19,82\%}$$

Pertanto il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione risulterà il seguente:

- urbanizzazione primaria = €/mc. 14,25 – 19,82% = **€/mc. 11,43;**
- urbanizzazione secondaria = €/mq. 17,10 – 19,82% = **€/mq. 13,71;**

Tali oneri riferiti alla cubatura in progetto, generano la seguente riduzione:

Volume in progetto	Oneri urb. Primaria (€)	Oneri urb. Secondaria (€)	Totale	Riduzione (€)	Totale oneri (€)
249,22 mc.	3.551,39	4.261,66	7.813,05	1.548,55	6.264,50

Per un intervento di ristrutturazione edilizia che abbia gli stessi dati progettuali dell'esempio su citato, gli oneri di urbanizzazione, oltre a beneficiare della riduzione, dovranno essere ridotte della metà ai sensi dell'art. 44, comma 10, L.R. 12/05.

Inoltre, dall'esame delle relazioni redatte ai sensi della L. 10/91, D.Lgs. 192/05 e D.G.R. 8/8745/2008, agli atti delle pratiche edilizie, si evince che il calcolo del fabbisogno di energia primaria limite è calcolato considerando le caratteristiche dimensionali specifiche di ogni singola unità immobiliare; pertanto in caso di un edificio residenziale plurifamiliare composto, ad esempio, da n. 6 alloggi, per ciascuno di essi il tecnico incaricato dovrà

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

f.moroni@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it

calcolare il fabbisogno di energia primaria limite che dovrà essere minore del valore minimo previsto dalla D.G.R. 8/8745/2008.

Pertanto in tal caso, che per la realtà di Carpiano è il più frequente, si avranno n. 6 unità immobiliari ciascuna con il proprio fabbisogno energetico primario limite a cui corrisponderà una diversa percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Si pone ora il problema di come considerare questo ulteriore aspetto.

Partendo dal presupposto che la costruzione edilizia è oggetto di unica pratica, presentata da unico operatore e pertanto costituisce intervento, nel suo complesso, unitario e non frazionabile, si ritiene congruo procedere operando una media delle singole riduzioni al fine di determinare la percentuale finale di riduzione degli oneri di urbanizzazione. Considerando l'esempio precedente di un edificio residenziale plurifamiliare avente cubatura complessiva pari a 1.300 mc., composto da n. 6 alloggi con ciascuno il suo specifico fabbisogno energetico primario limite, si hanno i seguenti valori:

Alloggio	Fabbisogno energia primaria limite	Fabbisogno specifico annuo di energia primaria	Percentuale di riduzione del fabbisogno energetico limite (%)
1	127,1	84,2	33,75
2	100,3	81,3	18,94
3	100,3	69,9	30,31
4	127,1	71,7	43,59
5	111,0	93,1	16,13
6	111,0	89,0	19,82

da cui:

- Urbanizzazione primaria	=	(mc. 1.300 x €/mc. 14,25)	=	€ 18.525,00
- Urbanizzazione secondaria	=	(mc. 1.300 x €/mc. 17,10)	=	€ 22.230,00
Totale Oneri (dovuti senza riduzione)			=	€ 40.755,00

Media delle percentuali di riduzione = $(33,75 + 18,94 + 30,31 + 43,59 + 16,13 + 19,82) / 6 =$ **27,09 %**

Riduzione oneri:

- Urbanizzazione primaria	=	€ 18.525,00 x 27,09 %	=	€ 5.018,42
- Urbanizzazione secondaria	=	€ 22.230,00 x 27,09 %	=	€ 6.022,11
Totale riduzione oneri			=	€ 11.040,53

Totale oneri = € 40.755,00 - € 11.040,53 = **€ 29.714,47**

Le condizioni necessarie per avvalersi della riduzione sono da individuare in due fasi del procedimento ben distinte: la fase progettuale e la fase di certificazione.

Fase progettuale.

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

Sulla base della percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato dalla norma, viene quantificata la riduzione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Fase di certificazione.

Con la presentazione della richiesta di agibilità, ovvero all'avvenuta fine lavori, dovrà essere presentata la Certificazione Energetica redatta ai sensi del D.Lgs. 192/05, D.Lgs. 311/06 e relativi decreti attuativi.

La mancanza della Certificazione comporta l'inefficacia della dichiarazione di fine lavori, ai sensi dell'articolo 8, comma 2, D.Lgs. 192/05, nonché l'inapplicabilità della riduzione degli oneri di urbanizzazione originariamente concessa.

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

f.moroni@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it

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

ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI				
Destinazione Attività	Unità di misura	O.U. Primaria	O.U. Secondaria	Smaltimento rifiuti
Nuove costruzioni:				
Residenza	€/mc. (volume)	13,50	16,20	
Industria o artigianato	€/mq. (Slp)	36,20	22,10	5,30
Turistica, commerciale e direzionale	€/mq. (Slp)	81,60	54,90	
Ristrutturazioni edilizie (riduzione ex art. 44, commi 8 e 10, L.R. 12/05):				
Residenza	€/mc. (volume)	6,75	8,10	
Industria o artigianato	€/mq. (Slp)	18,10	11,05	2,65
Turistica, commerciale e direzionale	€/mq. (Slp)	40,80	27,45	
Incentivo riduzione per interventi finalizzati al risparmio energetico (ex art. 44, comma 18, L.R. 12/05):				
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione è prevista la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione a interventi finalizzati al risparmio energetico, in termini corrispondenti alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al valore indicato nelle tabelle A.1.1 e A.1.2 dell'Allegato A "Requisiti energetici degli edifici" alla D.G.R. n. 8/8745 del 22/12/2008, ovvero non superiore alla quota del 30% degli oneri dovuti.				

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

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

Con la delibera di C.C. n. 22/07 sono state pertanto stabilite le seguenti percentuali relative alle corrispondenti casistiche di destinazione d'uso:

Destinazione	Costo di costruzione nuove costruzioni	Costo di costruzione costruzioni esistenti
Turistica, commerciale e direzionale	8%	7%

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

Per tale motivazione si ritiene opportuno confermare le percentuali vigenti.

Nella classificazione della destinazione su citata sono da intendersi tutte le destinazioni indicate all'art. 48 della L.R. 12/05, ovvero: commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo.

3) DETERMINAZIONE DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DI AREE PER SERVIZI ESSENZIALI

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

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

Con delibera di C.C. n. 22/07 è stata individuata un'unica procedura di calcolo applicabile ad ogni caso specifico mediante l'utilizzo della seguente formula:

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

dove:

- CM = Costo di monetizzazione unitario (€/mq.) di area da monetizzare. Moltiplicando tale valore per la superficie di area a standard da monetizzare si ottiene il costo di monetizzazione totale;
- OU = Onere di urbanizzazione secondario;
- AM/AS = Area a standard da monetizzare / Area a standard dovuta per legge;
- IV = Indice volumetrico di Zona;
- CE = Costo di esproprio delle aree (stabilito in € 12,91);
- CC = Coefficiente correttivo:
- Fascia 1, Zona A di P.R.G. = parametro 4;
 - Fascia 2, Zona B1 – B2 – B3 – BC – C = parametro 3;
 - Fascia 3, Zona DB – DC1 – DE = parametro 2;
 - Fascia 4, Zona DTC1 – DTC2 – DTC3 – DTC4 – DTB = parametro 3;
 - Fascia 5, Zona EF – ED1 – ED2 – EV1 = parametro 1,5

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

La formula contiene la tariffa dell'onere secondario aggiornato, pertanto risulta già comprensiva dell'adeguamento derivante dagli indici ISTAT effettuato all'origine, ad eccezione per il costo di esproprio delle aree (CE) che dal valore di € 12,91 viene aggiornato a: € 12,91 x 1,0547 = **€ 13,62**.

Si ritiene pertanto opportuno confermare le percentuali di applicazione già determinate con la delibera di C.C. n. 22/07 aggiornando unicamente la terminologia utilizzata nell'attribuzione del coefficiente correttivo alle singole zone urbanistiche uniformandola alla nomenclatura di P.G.T., come segue:

- CC = Coefficiente correttivo:
- Fascia 1, Ambito 1 = parametro 4;
 - Fascia 2, Ambiti 2-3-4-9(residenziale) = parametro 3;
 - Fascia 3, Ambiti 5-6-8-9(produttivo)-10 = parametro 2;
 - Fascia 4, Ambiti 7-15 = parametro 3;
 - Fascia 5, Ambiti 11-12-13-14-16 = parametro 1,5

4) **DETERMINAZIONE COSTO DI MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO DA REPERIRE AI SENSI DELL'ART. 64, COMMA 3, L.R. 12/05 e ART. 9 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**

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

- di applicare una maggiorazione in misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto (art. 64, comma 7);
- di subordinare il recupero a fini abitativi dei piani sottotetto, qualora destinati alla creazione di nuove unità immobiliari, al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura variabile di:
 - minimo 1 mq./10 mc.;
 - massimo 25,00 mq. per ogni nuova unità immobiliare;(art. 64, comma 3);
- di disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni atte al recupero a fini abitativi dei piani sottotetto (art. 65, comma 1bis).

In tal senso l'art. 34 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente dispone che:

- a) l'applicazione delle disposizioni atte al recupero a fini abitativi dei piani sottotetto esistenti (ex art. 65, comma 1bis, L.R. 12/05) è esclusa:
 - per gli edifici inseriti nell'Ambito 1;
 - per gli edifici in tutti gli ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano;
 - in tutti gli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione parziale o totale anche nel rispetto della volumetria preesistente;in tutti gli altri casi gli interventi saranno ammissibili, se riferita ad edifici contigui, esclusivamente in presenza di progetti omogenei;
- b) per la realizzazione di nuove unità immobiliari la dotazione a parcheggi pertinenziali dovrà essere pari a 25,00 mq. (ex art. 64, comma 3, L.R. 12/05);
- c) la maggiorazione del contributo di costruzione è stabilita nella misura del 20% (ex art. 64, comma 7, L.R. 12/05).

Il comma 3 dell'art. 64 della L.R. 12/05, e s.m.i., prevede che in caso di recupero del sottotetto a fini abitativi con la creazione di nuove unità immobiliari per i quali vige l'obbligo di reperire spazi a parcheggio nella misura prevista, sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo, gli interventi di recupero sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

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

Con delibera di C.C. n. 22/07 veniva determinato l'onere di monetizzazione degli spazi a parcheggio ammontante a complessivi €/mq. 200,00, già comprensivo della maggiorazione prevista della quota del 20%, sulla base dei costi per la realizzazione di un'opera pubblica (sistemazione generale della locale Via Roma).

Per effetto dell'adeguamento ISTAT determinato per gli oneri di urbanizzazione, pari a 5,47%, l'onere aggiornato ammonta a complessivi:

$$€ 200,00 + 5,47\% = € 210,94 \text{ arrotondata a } \boxed{\text{€/mq. 211,00}}$$

La tariffa determinata si applica anche nei casi di autorizzazione alla monetizzazione degli spazi a parcheggio privati non ceduti ai sensi dell'art. 9, secondo comma, punto 1), del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

f.moroni@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it

MODALITA' DI VERSAMENTO

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

Oneri di urbanizzazione

Il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione dovrà essere così ripartito:

- **50%** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **25%** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

Costo di costruzione

Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere così ripartito:

- **1/3** entro 30 giorni dalla data di notifica dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale;
- **1/3** maggiorato degli interessi legali, entro 36 mesi dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

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

Monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi essenziali

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

Monetizzazione degli spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/05 e art. 9, scondo comma, punto 1, del Piano delle Regole del P.G.T. vigente

Il versamento della monetizzazione per la mancata dotazione di spazi a parcheggio privato ai sensi dell'art. 9, secondo comma, punto 1) del Piano delle Regole del P.G.T., dovrà essere effettuato in unica soluzione prima della costituzione dell'atto abilitativo (in caso di D.I.A.), ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire.

CONSIDERAZIONI FINALI

- 1) I volumi e gli spazi destinati a ricovero delle autovetture non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/05.
- 2) A garanzia del pagamento della seconda e terza rata afferenti al contributo di costruzione, il richiedente dovrà presentare opportune garanzie reali (bancarie o assicurative) il cui ammontare dovrà ricomprendere gli importi dilazionati e maggiorati degli interessi legali calcolati sulla durata della massima dilazione ammessa, con l'osservanza delle seguenti disposizioni:
 - a) il debito residuo non può essere frazionato in più di 2 (due) rate, l'ultima delle quali deve avere scadenza entro il termine di 36 (trentasei) mesi dalla data dell'Avviso di Avvenuto Permesso di Costruire, ovvero, in caso di Denuncia d'Inizio Attività, dalla notifica della Comunicazione Comunale;
 - b) sulle somme dovute per effetto della rateizzazione dovrà essere corrisposto l'interesse legale;

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

f.moroni@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it

- c) alla scadenza di ogni rata, qualora sia intervenuto l'aggiornamento del contributo, la quota di rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente;
 - d) in caso di ritardo nel pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.
- 3) La presentazione della domanda di Agibilità, anche parziale, prima della scadenza dei termini indicati al paragrafo "Modalità di versamento", comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

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

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

Carpiano, maggio 2010

IL RESPONSABILE SETTORE
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA - SUAP
(MORONI geom. Fabio)

Ufficio Tecnico
Pratica trattata da:
geom. Fabio Moroni
Tel 02.98.50.94.164

20080 Carpiano (MI)
via San Martino, 12
tel. 02.98.50.941
fax 02.98.50.94.102

f.moroni@comune.carpiano.mi.it
www.comune.carpiano.mi.it