

Città Metropolitana di Milano

Comune di Cesate



CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Febbraio 2024

Il Sindaco

Roberto Vumbaca.....

L'Assessore all'Urbanistica

Gianantonio Borroni.....

Il Segretario generale

Dott. Andrea Fiorella.....

Il RUP

Geom. Roberto Sinelli.....

Approvato con Delibera del C.C. n. 8 del 29.02.2024

Sommario

1 . - Criteri di applicazione del contributo di costruzione conseguente all'approvazione del P.G.T.....	3
2.1 - Criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazione residenziale (Gf 1)	4
2.2 - Criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione per tutte le destinazioni differenti dalla residenza	4
2.3 – Criteri di calcolo degli oneri per interventi di cambio di destinazione d'uso con opere	4
2.4 – Criteri di calcolo degli oneri per interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere	5
3 - Specificazione delle modalita' di calcolo del contributo sul costo di costruzione.....	6
3.1 - Criteri di calcolo del contributo sul costo di costruzione relativo agli edifici residenziali	6
3.2 - Criteri di calcolo del contributo sul costo di costruzione relativo ad edifici non residenziali	6
4. - Modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione in sede di rilascio di Permesso di Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione Inizio dei Lavori Asseverata.....	9
5 - Disciplina transitoria	11

1 . - Criteri di applicazione del contributo di costruzione conseguente all'approvazione del P.G.T.

Preso atto che Regione Lombardia non ha determinato nuove linee guida metodologiche per consentire ai Comuni di procedere all'aggiornamento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione si ritiene valida la scelta metodologica di determinazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria così come prevista dalla deliberazione Comunale n. 67 del 06.11.2003 e dalle deliberazioni di Giunta Comunale n. 4 del 27.01.2011 e n. 3 del 23.01.2014, redatte con riferimento alle tabelle approvate da Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28.07.1977.

A seguito di opportune valutazioni tecnico-economiche si ritiene che gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione quantificati con il presente atto siano congruenti in relazione agli effettivi costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sul territorio comunale in ragione delle scelte attuative e di sostenibilità economica indicate nel Piano dei Servizi del P.G.T..

Si procede quindi a declinare le previsioni del vigente P.G.T. nell'ambito della disciplina in trattazione al fine di favorire la corretta applicazione nell'ambito degli interventi edilizi.

Per le destinazioni d'uso si fa riferimento alle definizioni riportate all'art. 4 delle N.T.A. del P.D.R. del P.G.T..

Si richiama in merito ai parcheggi pertinenziali e non quanto disposto dall'art. 69 della L.R. n. 12/05 e s.m.i

*“1. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.
2. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio”.*

2 - Specificazione delle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono definiti nella tabella “Oneri di Urbanizzazione divisi per destinazione d’uso” e sono distinti in base alla tipologia di intervento ossia se trattasi di nuova costruzione o di ristrutturazione senza distinzione se comportanti o non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia dell’immobile oggetto di intervento.

Per tutte le destinazioni d’uso gli oneri relativi alla ristrutturazione sono pari agli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 60% per tutto il territorio comunale.

2.1 - Criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione relativi alla destinazione residenziale (Gf 1)

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residenziali sono definiti nella tabella “Oneri di Urbanizzazione divisi per destinazione d’uso” a metro cubo urbanistico come definito dall’art. 3 delle N.T.A. del P.D.R..

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto/presentato il titolo abilitativo a costruire preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

2.2 - Criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione per tutte le destinazioni differenti dalla residenza

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici destinati ad usi differenti dalla residenza sono definiti nella tabella “Oneri di Urbanizzazione divisi per destinazione d’uso” a metro quadrato di Superficie Lorda (SL) come definita dall’art. 3 delle N.T.A. del P.D.R..

2.3 – Criteri di calcolo degli oneri per interventi di cambio di destinazione d’uso con opere

Nel caso d’intervento comportante il cambio di destinazione d’uso, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all’eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri stabiliti per la nuova destinazione dedotti quelli riferiti alla destinazione precedente determinata con le modalità di cui agli interventi di ristrutturazione.

Pertanto gli interventi comportanti il cambio di destinazione d’uso dell’immobile da un gruppo funzionale all’altro, di cui all’art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.D.R.) del P.G.T., si configurano quali interventi di ristrutturazione edilizia e soggetti per quanto sopra detto alla corresponsione del contributo di costruzione relativo.

Gli importi base da utilizzare ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti per il cambio di destinazione d’uso, sono quelli riferiti alla ristrutturazione, con riferimento alla volumetria

urbanistica oggetto di intervento per gli edifici residenziali e con riferimento alla Superficie Lorda nel caso delle altre destinazioni d'uso.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma relativa agli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso va sempre riferita ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero di efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. dovranno comunque essere reperite le idonee dotazioni di parcheggi pubblici sulla base delle destinazioni d'uso e degli ambiti di Piano. Nei limiti previsti dal P.G.T. le idonee dotazioni di parcheggi pubblici richieste dal P.G.T. potranno essere monetizzate sulla base dei valori definiti dalla tabella "Determinazione dei valori di monetizzazione dei parcheggi privati".

2.4 – Criteri di calcolo degli oneri per interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, corredata dalla dimostrazione della conformità alle previsioni urbanistiche.

In ogni caso sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente determinata con le modalità di cui agli interventi di ristrutturazione.

Nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. dovranno comunque essere reperite le idonee dotazioni di parcheggi pubblici sulla base delle destinazioni d'uso e degli ambiti di Piano. Nei limiti previsti dal P.G.T. le idonee dotazioni di parcheggi pubblici richieste dal P.G.T. potranno essere monetizzate sulla base dei valori definiti dalla tabella "Determinazione dei valori di monetizzazione dei parcheggi privati".

Il semplice cambio d'uso di Gruppi funzionali (Gf) aventi la medesima categoria di tariffa di oneri di urbanizzazione non determina il conguaglio del contributo di costruzione.

3 - Specificazione delle modalita' di calcolo del contributo sul costo di costruzione.

3.1 - Criteri di calcolo del contributo sul costo di costruzione relativo agli edifici residenziali

Per i nuovi edifici il costo di costruzione viene determinato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'I.S.T.A.T., con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

Per le nuove costruzioni il contributo sul costo di costruzione viene determinato mediante la compilazione della tabella di cui al D.M. 10.5.1977 e per le nuove costruzioni con l'applicazione delle percentuali della tabella "A" - nuove costruzioni - del D.M. stesso, a partire dal costo base determinato dalla Regione e aggiornato annualmente dall'Amministrazione Comunale (si veda ultima determinazione dirigenziale).

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo sul costo di costruzione è dovuto solo qualora la Superficie complessiva ($Sc = Su + 60\% Snr$) in progetto sia maggiore della Superficie complessiva dello stato di fatto; in tal caso il contributo è calcolato con la medesima metodologia sopra indicata per le nuove costruzioni in rapporto alla sola variazione di Superficie complessiva.

3.2 - Criteri di calcolo del contributo sul costo di costruzione relativo ad edifici non residenziali

Il contributo sul costo di costruzione per gli interventi di nuova edificazione è determinato sulla base del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato al progetto presentato sulla base del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore.

Non sono soggetti al versamento del contributo sul costo di costruzione gli immobili destinati ad attività del settore terziario individuati alla sigla Gf 3.4 "Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center): attività che richiede immobili specifici per ospitare le infrastrutture IT necessarie per la creazione, l'esecuzione e l'implementazione di applicazioni e servizi e per l'archiviazione e la gestione dei dati associati a tali applicazioni e servizi.

Il costo di costruzione può essere determinato, su richiesta dell'interessato, sulla base dei costi unitari parametrici distinti per destinazioni funzionali, moltiplicati per la SL interessata dall'intervento.

I suddetti costi unitari, determinati assumendo il costo parametrico del Preziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edito da DEI Tipografia del genio Civile anno 2024 sono i seguenti:

Destinazione funzionale	Costo unitario per nuove costruzioni
Terziaria (esclusa Gf 3.4)	1.633,00 €/mq
Commerciale - Media struttura di vendita :	
- ipermercato	1.232,00 €/mq
- galleria	1.595,00 €/mq
- interrato	581,00 €/mq
Commerciale - Esercizi di vicinato e pubblici esercizi sino a 250 mq di SL	986,00 €/mq
Ricettiva	1.505,00 €/mq
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	1.842,00 €/mq
Attrezzature sportive	315,00 €/mq
Attrezzature per lo spettacolo	1.650,00 €/mq

L'importo riferito al costo base unitario parametrico, a partire dal 31.01.2024, verrà annualmente aggiornato sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'I.S.T.A.T..

Al costo di costruzione dell'edificio, determinato con una delle due modalità di cui sopra, verranno applicate le percentuali, come sotto riportate, al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione:

Destinazione funzionale	Percentuale da applicare
Terziaria (esclusa Gf 3.4) - fino a 250 mq di SL	7 %
Terziaria (esclusa Gf 3.4) - oltre a 250 mq di SL	10 %
Commerciale :	
- esercizi di vicinato	7 %
- pubblici esercizi sino a 250 mq di SL	7 %
- medie strutture di vendita	9 %
- altre tipologie	8 %
Ricettiva	8 %
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	6 %
Attrezzature sportive	6 %
Attrezzature per lo spettacolo	6 %

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato

al progetto presentato sulla base del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore; a detto costo verranno applicate le percentuali di cui al paragrafo precedente.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che il contributo sul costo di costruzione sia riferito alla SL interessata dall'intervento; detta SL dovrà essere moltiplicata per i costi di ristrutturazione unitari parametrici, determinati avendo come riferimento il costo parametrico del Preziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edito da DEI Tipografia del genio Civile anno 2024, di seguito indicati:

Destinazione funzionale	Costo unitario per ristrutturazioni
Terziaria (esclusa Gf 3.4)	1.143,00 €/mq
Commerciale - Media struttura di vendita :	1.117,00 €/mq
Commerciale - Esercizi di vicinato e pubblici esercizi sino a 250 mq di SL	690,00 €/mq
Ricettiva	1.055,00 €/mq
Attrezzature culturali-sanitarie-assistenziali	1.290,00 €/mq
Attrezzature sportive	220,00 €/mq
Attrezzature per lo spettacolo	1.155,00 €/mq

L'importo riferito al costo base unitario parametrico, a partire dal 31.01.2024, verrà annualmente aggiornato sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'I.S.T.A.T..

Al costo di costruzione dell'edificio, così determinato, verranno applicate le percentuali indicate per la nuova costruzione al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione.

4. - Modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione in sede di rilascio di Permesso di Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione Inizio dei Lavori Asseverata

Il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primari e secondari, al contributo sul costo di costruzione, allo smaltimento rifiuti ed eventualmente alla monetizzazione dei parcheggi privati è corrisposto al Comune:

- all'atto del ritiro del Permesso di Costruire e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso;
- contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Su richiesta dell'interessato, l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. pagamento del 50% del contributo di costruzione all'atto del ritiro del Permesso di Costruire e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla notifica dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso (o contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata);
2. accensione di polizza fidejussoria esclusivamente bancaria o assicurativa a favore del Comune, nel rispetto delle condizioni di seguito stabilite;
3. versamento del residuo debito pari al 50% del contributo di costruzione dovuto in tre rate di pari importo con scadenza annuale partendo dalla data del versamento dell'acconto;
4. sulle somme dovute, per effetto della rateizzazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale;
5. in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

Il termine di pagamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione, è considerato tempestivo, se effettuato il primo giorno lavorativo successivo alla scadenza, qualora ricade di sabato o in giornata festiva.

Nel caso di rateizzazione del contributo di costruzione a garanzia dei pagamenti si dovrà presentare prima del ritiro del provvedimento abilitativo, o entro 30 giorni dalla presentazione della S.C.I.A./C.I.L.A. (nel caso di fatto divieto di porre in essere l'attività edilizia, entro 30 giorni dall'integrazione che ha superato i motivi di contrasto) una fidejussione bancaria o assicurativa, per un importo pari alla somma dovuta (comprensiva degli interessi legali) ed incrementata di una percentuale pari al massimo aumento stabilito dall'articolo 42 del T.U.E. e s.m.i. (pari al 40%) della somma da corrispondere (comprensiva degli interessi legali).

Per importi complessivi superiori a Euro 1.000.000,00, l'eventuale garanzia assicurativa dovrà essere esclusivamente di primaria compagnia e, quindi, preventivamente autorizzata dal Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente che valuterà, mediante specifico provvedimento, le condizioni di primaria compagnia del fidejussore in base al Capitale Interamente Versato o Fondo di Garanzia (nel caso di Mutua Assicurazione), l'adesione ad Associazioni di garanzia ed ogni altro elemento reputato utile a verificarne la solvibilità.

Sulla polizza fidejussoria dovrà essere riportata la seguente specifica clausola:

“ In caso di insolvenza, previa diffida a mezzo di R.A.R., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, senza nulla eccepire, mediante assegno circolare, la quota di contributo non versata e le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. n. 380/01, per ritardati pagamenti, a semplice richiesta del Comune.”

La garanzia, senza ulteriori formalità, entro 30 giorni dalla richiesta, verrà parzialmente ridotta e rimborsata in proporzione al pagamento delle rate di contributo e sarà totalmente svincolata ad avvenuto pagamento del saldo del contributo stesso.

Nel caso in cui i versamenti dei contributi di costruzione avvengano a mezzo di bonifico bancario ai fini del rispetto dei termini di pagamento si assume la data di avvenuto effettivo addebito a favore della Tesoreria Comunale. Resta comunque inteso che la sottoscrizione delle convenzioni dei permessi di costruire convenzionati nonché il rilascio dei titoli abilitativi o il perfezionamento delle opportune pratiche edilizie saranno comunque subordinati all'emissione della bolletta di incasso da parte della Tesoreria Comunale.

5 - Disciplina transitoria

In conformità alle disposizioni di cui al comma 7bis dell'art. 38 della L.R. n. 12/05 per i Permessi di Costruire e per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività già emesse/efficaci alla data di approvazione delle disposizioni del presente documento nonché, nel caso di Piani Attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, per le richieste del Permesso di Costruire, ovvero le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate entro la data di approvazione del presente atto, continuano ad applicarsi le disposizioni e le modalità previgenti.

Nel caso di varianti essenziali ai suddetti titoli abilitativi, così come definite dall'articolo n. 54 della L.R. n. 12/05, successive ai termini di cui al precedente comma, si rendono comunque interamente applicabili tutte le disposizioni del presente atto.

Le disposizioni di cui al primo capoverso si applicano anche ai Permessi di Costruire, ivi compresi quelli convenzionati ed in sanatoria, ed alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate e con data di protocollo precedente all'approvazione del presente atto, a condizione che i titoli abilitativi vengano emessi / perfezionati entro 6 (sei) mesi dalla data di entrata in vigore del presente atto.