

DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA  
DIREZIONE DI PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE PROCEDURE AMMINISTRATIVE  
DELIBERAZIONE N. 28 DEL 17/05/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia.**

Seduta pubblica del 17/05/2023 - seconda convocazione

CONSIGLIERI IN CARICA

SALA GIUSEPPE	Sindaco	MONGUZZI CARLO	Consigliere
BUSCEMI ELENA	Presidente	NAHUM DANIELE	"
ALBIANI MICHELE	Consigliere	NOJA LISA	"
ARIENTA ALICE	"	ORSO MAURO	"
BARBERIS FILIPPO	"	OSCOLATI ROBERTA	"
BERNARDO LUCA	"	PACENTE CARMINE	"
BESTETTI MARCO	"	PALMERI MANFREDI	"
BOTTELLI FEDERICO	"	PANTALEO ROSARIO	"
CECCARELLI BRUNO	"	PASTORELLA GIULIA	"
COMAZZI GIANLUCA	"	PEDRONI VALERIO	"
COSTAMAGNA LUCA	"	PISCINA SAMUELE	"
CUCCHIARA FRANCESCA	"	PONTONE MARZIA	"
D'AMICO SIMONETTA	"	RABAIOTTI GABRIELE	"
DE CHIRICO ALESSANDRO	"	RACCA ANNAROSA	"
DE MARCHI DIANA	"	ROCCA FRANCESCO	"
FEDRIGHINI ENRICO	"	ROMANO MONICA	"
FORTE MATTEO	"	SARDONE SILVIA	"
FUMAGALLI MARCO	"	TOSONI NATASCIA	"
GIOVANATI DEBORAH	"	TRUPPO RICCARDO	"
GIUNGI ALESSANDRO	"	TURCO ANGELO	"
GORINI TOMMASO	"	UGUCCIONI BEATRICE	"
MARCORA ENRICO	"	VALCEPINA CHIARA	"
MARRAPODI PIETRO	"	VASILE ANGELICA	"
MASCARETTI ANDREA	"	VERRI ALESSANDRO	"
MAZZEI MARCO	"		"

SCAVUZZO ANNA	Vice Sindaco	A	GRANELLI MARCO	Assessore	P
BERTOLE' LAMBERTO	Assessore	A	MARAN PIERFRANCESCO	"	A
CAPPELLO ALESSIA	"	A	RIVA MARTINA	"	A
CENSI ARIANNA	"	P	ROMANI GAIA	"	A
CONTE EMMANUEL	"	A	SACCHI TOMMASO	"	A
GRANDI ELENA	"	A	TANCREDI GIANCARLO	"	A

Fatto eseguire l'appello nominale dalla Presidenza, la Presidente Buscemi Elena che assume la presidenza, accerta che risultano assenti all'appello il Sindaco Sala ed i Consiglieri: Bestetti, Comazzi, Costamagna, Forte, Fumagalli, Mascaretti, Noja, Palmeri, Pastorella, Pedroni, Pontone, Racca, Rocca, Sardone, Truppo, Uguccione, Valcepina.

Partecipa all'adunanza il Vice Segretario Generale del Comune Maria Elisa Borrelli.

La Presidente accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 16.30.

Iscrizione o.d.g.: n. 284-2023

20 APRILE 2023 (II CONVOCAZIONE)

**La Presidente Buscemi** invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui alla proposta di deliberazione che si allega e già notificata ai Consiglieri comunali.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

Udita la relazione dell'assessore Giancarlo Tancredi.

Intervengono i Consiglieri Piscina, Truppo, Valcepina, Rabaiotti, Marcora, Ceccarelli.

Alla proposta deliberativa sono stati presentati n. 229 emendamenti.

\*\*\*\*\*

27 APRILE 2023 (I CONVOCAZIONE)

**La Presidente Buscemi** pone in trattazione l'emendamento n. 228, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

La consigliera Arienta lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi esprime parere favorevole.

**La Presidente Buscemi** pone, quindi, in votazione l'emendamento n. 228.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 28:

Albiani, Arienta, Barberis, Bottelli, Buscemi, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giungi, Gorini, Mazzei, Nahum, Noja, Pacente, Palmeri, Pantaleo, Pedroni, Pontone, Rabaiotti, Rocca, Romano, Tosoni, Truppo, Uguccioni, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 20:

Bernardo, Bestetti, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Giovanati, Marcora, Marrapodi, Mascaretti, Monguzzi, Orso, Osculati, Pastorella, Piscina, Racca, Sardone, Turco, Valcepina, Vasile,

RIF.INT. N.284-2023 – C.C. 17-05-2023

E' altresì presente l'assessore Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri D'Amico, Fedrighini, Piscina), risulta approvato all'unanimità.

**La Presidente Buscemi** ne fa la proclamazione.

\*\*\*\*\*

8 MAGGIO 2023 (I CONVOCAZIONE)

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

Il Consigliere Piscina interviene e ritira alcuni emendamenti.

\*\*\*\*\*

17 MAGGIO 2023 (II CONVOCAZIONE)

OMISSIS

**Il Vicepresidente Turco** pone in trattazione l'emendamento n.1 BIS, risultante dall'accorpamento degli emendamenti nn. 126-128-149, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

Il consigliere Piscina lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi esprime parere favorevole.

Intervengono i Consiglieri Ceccarelli, Rabaiotti.

**Il Vicepresidente Turco** pone, quindi, in votazione l'emendamento n.1 BIS.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 26:

Albiani, Arienta, Barberis, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Gorini, Monguzzi, Nahum, Orso, Osculati, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Romano, Sardone, Tosoni, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 22:

Bernardo, Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Marcora, Marrapodi, Mascaretti, Mazzei, Noja, Pacente, Palmeri, Pastorella, Pedroni, Pontone, Rocca, Truppo, Uguccioni, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), risulta approvato all'unanimità.

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

- - -

**Il Vicepresidente Turco** pone in trattazione l'emendamento n.2 BIS, risultante dall'accorpamento degli emendamenti nn. 132-152-213, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

Il consigliere Piscina lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi esprime parere favorevole.

**Il Vicepresidente Turco** pone, quindi, in votazione l'emendamento n.2 BIS.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 27:

Albiani, Arienta, Barberis, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Gorini, Marrapodi, Monguzzi, Nahum, Orso, Osculati, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Romano, Sardone, Tosoni, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 21:

Bernardo, Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Marcora, Mascaretti, Mazzei, Noja, Pacente, Palmeri, Pastorella, Pedroni, Pontone, Rocca, Truppo, Uguccioni, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 27
Votanti	n. 27
Voti favorevoli	n. 24
Voti contrari	n. 03 (Cucchiara, Gorini, Monguzzi)

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

- - -

**Il Vicepresidente Turco** pone in trattazione l'emendamento n. 3 BIS, risultante dall'accorpamento degli emendamenti nn. 129-130-131-148-214, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

Il consigliere Piscina lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi esprime parere favorevole.

**Il Vicepresidente Turco** pone, quindi, in votazione l'emendamento n.3 BIS.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 25:

Albiani, Arienta, Barberis, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Marrapodi, Monguzzi, Nahum, Orso, Osculati, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Romano, Sardone, Tosoni, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 23:

Bernardo, Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, De Marchi, Fumagalli, Gorini, Marcora, Mascaretti, Mazzei, Noja, Pacente, Palmeri, Pastorella, Pedroni, Pontone, Rocca, Truppo, Uguccioni, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 25
Consiglieri che pur essendo presenti non hanno partecipato alla votazione e che quindi ai sensi degli artt. 44 e 65 del Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio comunale sono da considerare astenuti	n. 02 (Cucchiara, Monguzzi)
Votanti	n. 23
Voti favorevoli	n. 23
Voti contrari	n. 00

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

- - -

**Il Vicepresidente Turco** pone in trattazione l'emendamento n.4 BIS, risultante dall'accorpamento degli emendamenti dal n. 185 al n.196, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

Il consigliere Piscina lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi esprime parere favorevole.

**Il Vicepresidente Turco** pone, quindi, in votazione l'emendamento n.4 BIS.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 26:

Albiani, Arienta, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Gorini, Marrapodi, Monguzzi, Nahum, Orso, Osculati, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Romano, Sardone, Tosoni, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 22:

Barberis, Bernardo, Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Marcora, Mascaretti, Mazzei, Noja, Pacente, Palmeri, Pastorella, Pedroni, Pontone, Rocca, Truppo, Uguccioni, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 26
Astenuti	n. 03 (Cucchiara, Gorini, Monguzzi)
Votanti	n. 23
Voti favorevoli	n. 23
Voti contrari	n. 00

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

- - -

**Il Vicepresidente Turco** pone in trattazione l'emendamento n.5 BIS, risultante dall'accorpamento degli emendamenti dal n. 205 al n.212, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

Il consigliere Piscina lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi esprime parere favorevole.

**Il Vicepresidente Turco** pone, quindi, in votazione l'emendamento n.5 BIS.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 26:

Albiani, Arienta, Bernardo, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Gorini, Marrapodi, Monguzzi, Nahum, Orso, Osculati, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Romano, Sardone, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 22:

Barberis, Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Marcora, Mascaretti, Mazzei, Noja, Pacente, Palmeri, Pastorella, Pedroni, Pontone, Rocca, Tosoni, Truppo, Uguccioni, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), risulta approvato all'unanimità.

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

- - -

**Il Vicepresidente Turco** pone in trattazione l'emendamento n.6, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

Il consigliere Rabaiotti lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi modifica il testo ed esprime parere favorevole.

Intervengono i Consiglieri Forte e Rabaiotti.

Interviene l'Assessore Tancredi.

**Il Vicepresidente Turco** pone, quindi, in votazione l'emendamento n.6 nel testo risultante dalle modifiche apportate.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 30:

Albiani, Arienta, Barberis, Bernardo, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Gorini, Marrapodi, Monguzzi, Nahum, Orso, Osculati, Palmeri, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Romano, Sardone, Tosoni, Truppo, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 18:

Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Marcora, Mascaretti, Mazzei, Noja, Pacente, Pastorella, Pedroni, Pontone, Rocca, Uguccioni, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), risulta approvato all'unanimità.

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

- - -

**Il Vicepresidente Turco** pone in trattazione l'emendamento n.3, conservato agli atti, sul quale è stato reso il parere tecnico favorevole da parte degli Uffici.

Il consigliere Truppo lo illustra.

L'Assessore Giancarlo Tancredi modifica il testo ed esprime parere favorevole.

Interviene il Consigliere Truppo.

**Il Vicepresidente Turco** pone, quindi, in votazione l'emendamento n.3 nel testo risultante dalle modifiche apportate.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 29:

Albiani, Arienta, Bernardo, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Gorini, Marrapodi, Nahum, Orso, Osculati, Palmeri, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Rocca, Romano, Sardone, Tosoni, Truppo, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 19:

Barberis, Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Marcora, Mascaretti, Mazzei, Monguzzi, Noja, Pacente, Pastorella, Pedroni, Pontone, Uguccioni, Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), risulta approvato all'unanimità.

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

- - -

Sono stati presentati n. 229 emendamenti, di cui 3 respinti, 24 ritirati, 40 illegittimi, 128 inammissibili, 26 accorpati e 8 approvati e numerati da sub1) a sub8).



**Il Vicepresidente Turco** dichiara che tutti gli emendamenti che non sono stati accorpati, discussi o ritirati si intendono decaduti.

- - -

Intervengono in dichiarazione di voto i consiglieri: Piscina, Rabaiotti, Ceccarelli, Monguzzi, Forte, Gorini.

- - -

**Il Vicepresidente Turco** pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto, nel testo risultante dagli emendamenti approvati.

Partecipano il Segretario Generale Fabrizio Dall'Acqua e il Vice Segretario Generale Maria Elisa Borrelli.

(Risultano presenti in Aula i seguenti consiglieri in numero di 29:

Arienta, Barberis, Bernardo, Bottelli, Ceccarelli, Cucchiara, D'Amico, De Marchi, Fedrighini, Forte, Giovanati, Giungi, Gorini, Marrapodi, Monguzzi, Nahum, Orso, Osculati, Palmeri, Pantaleo, Piscina, Rabaiotti, Racca, Rocca, Romano, Tosoni, Truppo, Turco, Verri.

Risultano assenti il Sindaco Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 19:

Albiani, Bestetti, Buscemi, Comazzi, Costamagna, De Chirico, Fumagalli, Marcora, Mascaretti, Mazzei, Noja, Pacente, Pastorella, Pedroni, Pontone, Sardone, Uguccione Valcepina, Vasile.

Sono altresì presenti gli assessori Granelli, Tancredi).

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Albiani, Piscina, Romano), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 29	
Astenuti	n. 03	(Cucchiara, Gorini, Monguzzi)
Votanti	n. 26	
Voti favorevoli	n. 16	
Voti contrari	n. 10	(Bernardo, Forte, Giovanati, Marrapodi, Palmeri, Piscina, Racca, Rocca, Truppo, Verri)

**Il Vicepresidente Turco** ne fa la proclamazione.

.....

***Si dà atto che il resoconto integrale della discussione, che riporta, altresì, gli interventi dei singoli Consiglieri che hanno partecipato al dibattito, è contenuto***

***nella registrazione audio/video della seduta di Consiglio comunale, che rappresenta il verbale della seduta consiliare, che sarà pubblicato e conservato nelle forme previste dall'art. 70 comma 2 del vigente Regolamento di Organizzazione e Funzionamento del Consiglio comunale;  
Si dà atto, altresì, che tutta la documentazione afferente al presente provvedimento è conservata agli atti d'ufficio.***



N/284-2023

**OGGETTO:** Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia

Proposta di delibera N° 284 / 2023

**SU PROPOSTA DI**

IL DIRETTORE DI DIREZIONE  
SPECIALISTICA ATTUAZIONE  
DIRETTA  
PGT E SUE  
(responsabile del parere di regolarità  
tecnica)  
MARCO PORTA

IL DIRETTORE DI DIREZIONE DI  
PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE  
PROCEDURE AMMINISTRATIVE  
(responsabile del parere di regolarità  
tecnica)  
Valerio Zauli

IL DIRETTORE DI DIREZIONE  
RIGENERAZIONE URBANA  
SIMONA COLLARINI

L'ASSESSORE ALLA  
RIGENERAZIONE  
URBANA  
GIANCARLO TANCREDI

**Direzione Rigenerazione Urbana**  
**Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative**

Numero proposta: 284 / 2023

**OGGETTO: Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia**

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI

Premesso che:

- l'art. 43 co. 1 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 prevede che "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";
- l'art. 19 del D.P.R. 380/2001 prevede, inoltre, che il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- l'art. 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005 al comma 1 ha definito 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";
- l'ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione risale all'anno 2007, operato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 73 del 21 dicembre 2007 (DCC n. 73/2007), in fase transitoria, non essendo stato approvato al tempo il Piano dei servizi, mediante applicazione della normativa previgente, e quindi la L.R. n. 60 del 1977 e le tabelle approvate con deliberazione di Consiglio Regionale 28 luglio 1977, n. II/557, ai sensi dell'art. 25 co. 8 della L.R. 12/2005;
- con delibera n. 16 del 22 maggio 2012 è stato approvato il PGT del Comune di Milano comprensivo del Piano dei Servizi e che successivamente lo stesso è stato adeguato con variante generale di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 34 del 14 ottobre 2019 e pertanto non risulta più applicabile la norma transitoria;
- il Consiglio Comunale in data 13 giugno 2022 ha approvato il DUP e il Bilancio di Previsione 2022-2024 con propria deliberazione n. 43 unitamente al Programma Triennale dei Lavori Pubblici / Opere Pubbliche per il triennio 2022-2024 (PTO).

Considerato pertanto che:

- con la presente proposta si intende quindi provvedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione in relazione ai principi fissati dalle norme e all'analisi dell'andamento dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutando altresì la possibilità di una differenziazione degli oneri per zone, anche in relazione alla diversa

distribuzione sul territorio comunale del carico urbanistico, della densità abitativa e del fabbisogno di servizi, anche tenuto conto di come questi elementi comunque si riflettano sugli aumenti del valore immobiliare degli edifici.

- come meglio illustrato in Relazione Istruttoria (allegato sub 1), è stata verificata la rispondenza tra le previsioni considerate nell'indagine svolta nel 2007 per la verifica dei costi delle opere pubbliche e quelle contenute nei piani triennali delle opere pubbliche succedutisi;
- è stato analizzato il Piano dei Servizi del Comune di Milano e si è evidenziata la sua caratteristica principalmente ricognitiva nonché il fatto che, per la sua componente programmatoria, l'art.13 delle relative norme di attuazione prevede che la sostenibilità dei costi e quindi la fattibilità sia determinata in sede di programma triennale delle opere pubbliche;
- per le ragioni suddette e come meglio illustrato in Relazione Istruttoria (allegato sub 1) il metodo più efficace di adeguamento degli oneri è stato quello di attualizzazione dei costi base mediante aggiornamento ISTAT, usando l'indice maggiormente corrispondente ovvero quello relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale, in considerazione della accurata e puntuale analisi sui costi condotta con l'aggiornamento 2007, già di fatto corrispondente ai criteri prescritti dall'art. 44 comma 1 della L.R. n. 12/2005;
- come meglio dettagliato in Relazione Istruttoria allegata sub 1), risulta pertanto applicabile l'incremento ISTAT al novembre 2022 rispetto a gennaio 2008 (entrata in vigore dei precedenti oneri) pari percentualmente al 37,92%;
- il Piano dei Servizi va direttamente ad incidere anche sulle successive detrazioni e esoneri, andando a favorire il principio della sussidiarietà, stimolando e favorendo la realizzazione di servizi pubblici di interesse generale anche da parte di privati;
- come meglio descritto nella Relazione Istruttoria, si è reso necessario prevedere l'adeguamento Istat anche per la componente relativa al contributo dello smaltimento rifiuti;
- come meglio descritto nella Relazione Istruttoria, si è valutato, in piena coerenza con i principi normativi, di valutare l'incidenza dei carichi urbanistici distinti per zone in modo da rendere coerente l'applicazione della maggiorazione alla reale necessità di utilizzo dei servizi all'interno del territorio cittadino;
- da una verifica coordinata dei principali strumenti di pianificazione e dell'utilizzo degli oneri all'interno del bilancio, si è potuto constatare come la città non consumi ulteriore suolo ma si rigeneri all'interno del tessuto consolidato e come anche a livello di opere pubbliche la maggior parte delle risorse siano allocate su manutenzioni straordinarie;
- si è evidenziato, come illustrato all'interno della Relazione Istruttoria, che la diversa incidenza e presenza di strutture e infrastrutture nelle zone centrali rispetto alle periferiche si rifletta sui valori immobiliari.

Valutato pertanto che:

- come sopra illustrato, è risultato necessario, ai fini della valutazione del carico urbanistico, suddividere la città in due fasce partendo dal presupposto che i dati sopra richiamati incidono in maniera diretta anche sul valore degli immobili;
- sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) nella sezione del sito dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva;
- le quotazioni individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato, per unità di superficie, e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo, denominata zona OMI (Osservatorio del mercato immobiliare);
- in base all'applicazione dei suddetti dati effettuata dagli Uffici Comunali secondo il metodo meglio descritto in Relazione Istruttoria allegata sub 1) e prendendo come riferimento la

media dei valori di compravendita tra il minimo e il valore massimo per ogni destinazione d'uso, si è evidenziata una differenza di valore immobiliare tra due fasce una centrale e una periferica con un salto pari a circa il 125% a favore della fascia centrale;

- sono state pertanto individuate le due fasce (Centrale e Periferica) come definite nell'allegato 1.C alla Relazione al fine della differenziazione degli oneri;

Rilevato quindi che, come meglio evidenziato nella Relazione Istruttoria:

- si è reso necessario effettuare una verifica del carico urbanistico generato dagli interventi in ambito centrale e in ambito più periferico, al fine di comprendere l'applicabilità di una maggiorazione unica o differenziata per fasce rispetto alle previsioni dei programmi triennali opere pubbliche e del Piano dei Servizi;
- la suddetta verifica ha evidenziato una densità abitativa molto più alta in centro (13.276 ab/kmq) rispetto alla periferia (6.360 ab/kmq) e dimostrando come, anche solo a livello di abitanti insediabili, un mq in zona centrale generi il doppio del carico rispetto alla fascia periferica;
- il Piano dei Servizi vigente ha inoltre evidenziato una maggiore densità di servizi in zona centrale (73 a kmq di superficie territoriale) rispetto alla fascia periferica (24 a kmq di superficie territoriale);
- per la parte dei servizi il programma triennale PTO risulta orientato principalmente alla manutenzione dei servizi esistenti mediante interventi sull'esistente e in misura molto minore per interventi di nuova realizzazione di servizi;
- si è proceduto a valutare, in coerenza con il principio di perequazione sotteso al PGT, anche il fattore che riguarda anche la cosiddetta "popolazione gravitante" ovvero i City Users, che, come specificato in Relazione Istruttoria, gravitano soprattutto sull'area centrale; in questo senso, le zone più periferiche non possono essere chiamate a contribuire indistintamente al mantenimento di servizi collocati per la maggior parte altrove cioè nelle zone centrali;
- è stata effettuata una indagine con le Aree Comunali competenti al fine di definire i costi manutentivi medi per kmq nella fascia centrale e nella fascia periferica degli interventi di manutenzione straordinaria finanziati con gli oneri di urbanizzazione, ed è emerso in maniera evidente, come da tabella richiamata all'interno della Relazione Istruttoria, che i costi manutentivi per le diverse tipologie di strutture e infrastrutture pubbliche è mediamente doppia nella fascia centrale rispetto alla periferica.

Considerato inoltre che:

- la differenziazione risulta anche pienamente coerente con i principi di equità fiscale e proporzionalità del tributo;
- l'applicazione del principio di differenziazione tra fasce all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione risulta peraltro perfettamente coerente con le scelte di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) che ha previsto di favorire la rigenerazione negli ambiti periferici;
- si è ritenuto essenziale valutare l'effetto contabile sul bilancio comunale previsto con l'adeguamento oneri, pari a un aumento speculare del 37,92% sugli oneri stimati, in base a una verifica dei titoli presentati e generatori di oneri nell'anno 2021;
- come illustrato in Relazione Istruttoria, lo scostamento tra gli oneri applicati nella zona centrale e periferica risulta perfettamente coerente con la differenziazione tra le medesime zone dei costi degli interventi finanziabili con gli oneri.

Ritenuto inoltre opportuno:

- dare atto che con provvedimento dirigenziale si provvederà all'aggiornamento degli oneri di

urbanizzazione mediante applicazione dell'indice Istat relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale, mantenendo inalterata la proporzione tra la fascia centrale e quella periferica;

- dare atto che è in facoltà della Giunta Comunale provvedere, con atto motivato, a ogni eventuale successivo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione comportante la modifica dei valori previsti dalle diverse fasce purché lo scostamento non comporti una alterazione della proporzione tra le diverse fasce (centrale e periferica) superiore al 20%.

Preso atto che, come illustrato in Relazione Istruttoria, in base alla verifica degli elementi di cui sopra, fondati innanzitutto sull'incidenza del carico urbanistico della fascia centrale, sul programma triennale PTO e sul Piano dei Servizi e sulla esigenza di garanzia della entrata e di rispondenza al principio di equità fiscale, si è stabilito di redistribuire l'incidenza dell'aumento sulle due fasce individuate nell'allegato 1.C;

Preso atto altresì che:

- la suddetta differenziazione non viene applicata alla componente dello smaltimento rifiuti in quanto non dipendente dalle voci di carico urbanistico di cui sopra;
- vengono confermate tutte le maggiorazioni/riduzioni/esoneri previste ex lege e da precedenti delibere comunali, descritte all'interno della Relazione Istruttoria allegata sub 1).

Valutato che al fine di coordinare le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale, come definito in relazione istruttoria allegata sub 1), con la presente proposta di deliberazione, allo scopo di incentivare e favorire gli obiettivi strategici dell'Amministrazione, definiti attraverso i documenti pianificatori dell'attività amministrativa, vengono previsti o confermati i seguenti ambiti di riduzione o maggiorazione:

#### RIDUZIONI

Edilizia	Residenziale	Sociale
Servizi		Privati
Criteria Ambientali Minimi (CAM)		

#### MAGGIORAZIONI

Recupero	abitativo	di	sottotetti
Superfici			agricole
Immobili			dismessi/abbandonati

#### **Valutato inoltre che:**

- **stante quanto previsto dall'art. 42, comma 2, secondo periodo della L.R. n. 16/2016, si ritiene che l'azzeramento degli oneri previsto nell'allegato 1 F per la "realizzazione di alloggi rientranti nelle categorie dell'ERS in locazione, escluse le residenze universitarie, in sostituzione, su proposta dell'operatore, alla realizzazione di funzioni urbane libere, assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11.10.2010 nonché dalle eventuali delibere integrative o sostitutive della suddetta" debba essere esteso anche alla "realizzazione di alloggi, rientranti nelle categorie dell'ERS in vendita realizzati, su proposta dell'operatore, in sostituzione alla realizzazione di funzioni urbane libere e assegnati a soggetti in possesso di specifici**

**requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 dell'11.10.2010 nonché dalle eventuali delibere integrative o sostitutive della suddetta"**

- **si ritiene opportuno, coerentemente con le premesse precedenti, distinguere la maggiorazione riguardante il recupero sottotetti tra fascia centrale e fascia periferica, prevedendo una maggiorazione pari al 10% per la fascia centrale e al 3% per la fascia periferica;**
- **si ritiene che, a riguardo degli immobili dismessi, visti i criteri di valutazione proposti dalla D.G.R. n. XI/7729, sia più coerente con il principio di differenziazione tra fasce espresso in delibera e sia più adeguato ai contenuti della disposizione regionale riproporzionare il valore finale di maggiorazione di contributo di cui alla tabella nell'allegato 1.D al 60% del valore finale ivi espresso per la fascia centrale e al 20% del valore finale ivi espresso per la fascia periferica (con una conseguente riduzione rispetto ai valori finali della tabella del 40% per la fascia centrale e dell'80% per la fascia periferica);**
- **risulta necessario prevedere una riduzione del 60% del costo di costruzione per i servizi privati convenzionati per l'infanzia (fascia 0-3) che rispettino i requisiti CAM con le modalità meglio precisate nella RTI (Relazione Tecnico Istruttoria).**

Valutato infine che:

- al fine di non creare problematiche circa l'adeguamento di titoli edilizi in corso di istruttoria, l'entrata in vigore dei nuovi oneri sarà prevista a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione della presente proposta e che, a decorrere da tale data, ai sensi dell'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, gli oneri rideterminati verranno applicati a tutti i titoli abilitativi (CILA e SCIA), i quali richiedono il versamento degli oneri contestualmente alla presentazione, e ai permessi di costruire presentati ma non ancora rilasciati, laddove gli stessi non presentino una documentazione completa.
- l'aggiornamento verrà applicato anche a tutte le varianti essenziali relative alla parte di intervento che modifica i parametri edilizi del progetto originario, con qualsiasi titolo vengano presentate.
- per i piani attuativi, per gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e per i permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, 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;

Visti:

- gli artt. 44 e 48 della L. R. n. 12/2005;
- l'art. 19 del D.P.R. 380/2001;
- la D.C.C. n. 73/2007;
- l'art. 36 dello Statuto del Comune di Milano;
- l'art. 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**



1. di approvare l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia, così come riepilogati all'interno dell'Allegato 1.A alla Relazione Istruttoria allegata quale parte integrante sub 1) al presente provvedimento,  
**1/BIS applicare alla fascia centrale prevista dalla presente delibera, compatibilmente con gli equilibri di Bilancio, quanto già previsto dal Piano di Governo del Territorio all'art. 13 comma 10 del Piano delle Regole, per gli oneri generati dal Municipio 1;**
2. di applicare gli oneri aggiornati secondo l'Allegato 1.A alla Relazione Tecnica Istruttoria (Allegato 1), a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione della presente proposta con le modalità soprarichiamate e illustrate nella Relazione Istruttoria;
3. di approvare le riduzioni e maggiorazioni sopra richiamate e meglio descritte nella Relazione Istruttoria, Allegato 1 alla presente delibera **con le seguenti integrazioni e modifiche:**
  - **prevedere stante la previsione di cui all'art. 42, comma 2, secondo periodo della L.R. n. 16/2016, l'estensione dell'azzeramento degli oneri previsto nell'allegato 1.F per la realizzazione di alloggi, rientranti nelle categorie dell'Ers in vendita realizzati, su proposta dell'operatore, in sostituzione alla realizzazione di funzioni urbane libere e assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11.10.2010 nonché delle eventuali delibere integrative o sostitutive della suddetta;**
  - **per la parte riguardante la maggiorazione per i sottotetti prevedere una maggiorazione pari al 10% per la fascia centrale e al 3% per la fascia periferica;**
  - **riproporzionare il valore finale di maggiorazione del contributo di cui alla tabella nell'allegato 1.D al 60% per la fascia centrale e al 20% per la fascia periferica.**
4. di dare atto che con provvedimento dirigenziale si provvederà all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione mediante applicazione dell'indice Istat relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale, mantenendo inalterata la proporzione tra la fascia centrale e quella periferica;
5. di dare atto che è in facoltà della Giunta Comunale provvedere, con atto motivato, **in forza dei valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare o eventualmente derivanti da altre fonti parimenti certificate**, a ogni eventuale successivo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione comportante la modifica dei valori previsti dalle diverse fasce purché lo scostamento non comporti una alterazione della proporzione tra le diverse fasce (centrale e periferica) superiore al **10%**, **purché la modifica derivante dal suddetto atto motivato non produca una alterazione complessiva degli oneri per singola fascia superiore al 10% rispetto alla presente delibera;**
6. di dare atto che il Direttore della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE adotterà tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione
7. **di prevedere che un importo pari ad almeno il 10% delle entrate derivanti dai maggiori oneri venga destinato, compatibilmente agli equilibri di Bilancio, per opere, da individuare previo confronto con i Municipi, ponendo particolare attenzione laddove possibile affinché le stesse ricadano, quali opere necessarie, nei territori dei Municipi in cui le maggiori entrate stesse sono state generate.**

Si dichiara che sono parte integrante della presente proposta di deliberazione gli allegati riportati a seguire <sup>1</sup>, archiviati come file separati dal testo della proposta sopra riportato:

---

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stata sottoscritta la proposta.

1. ALLEGATO\_1\_-\_RELAZIONE\_ISTRUTTORIA-PDEL\_284-2023\_signed(1)\_signed.pdf
2. ALLEGATO\_1.A\_-ONERI\_DI\_URBANIZZAZIONE\_signed\_signed.pdf
3. ALLEGATO\_1.B\_-\_FASCE\_OMI\_signed\_signed.pdf
4. ALLEGATO\_1.C\_-\_INDIVIDUAZIONE\_GRAFICA\_FASCEpdf\_signed\_signed.pdf
5. ALLEGATO\_1.D\_-\_MAGGIORAZIONE\_CONTRIBUTO\_DISMESSI\_signed\_signed\_(1).pdf
6. ALLEGATO\_1.E\_-\_CONTRIBUTO\_STRAORDINARIO\_DISMESSI\_PDEL\_284-2023.pdf
7. ALLEGATO\_1.F\_signed\_signed.pdf



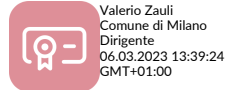


**Allegato sub 1) alla proposta di deliberazione n. 284/2023  
parte integrante e sostanziale composta da n. 17 pagine  
compresa la presente**

Marco Porta  
*f.to digitalmente*



Valerio Zauli  
*f.to digitalmente*



ASSESSORATO RIGENERAZIONE URBANA  
DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE PGT E SUE  
DIREZIONE DI PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE PROCEDURE AMMINISTRATIVE

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

**Allegata sub 1) come parte integrante alla proposta di deliberazione avente come oggetto:  
“Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per  
i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione  
edilizia”.**

Come è noto, il Comune si è dotato, con variante generale al precedente approvato nel 2012, del Piano di Governo del Territorio vigente dal 05.02.2020. Con la presente proposta si intende quindi provvedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione in relazione ai principi fissati dalle norme e all'analisi dell'andamento dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutando altresì la possibilità di una differenziazione degli oneri per zone, anche in relazione alla diversa distribuzione sul territorio comunale del carico urbanistico, della densità abitativa e del fabbisogno di servizi e anche tenuto conto di come questi elementi comunque si riflettano sugli aumenti del valore immobiliare degli edifici. Si è ritenuto infatti necessario e coerente con il principio istitutivo degli oneri di urbanizzazione coniugare il dovuto incremento degli oneri di urbanizzazione con un principio di perequazione, che tenga conto di una città non in più in fase di espansione ma di rigenerazione del suo tessuto urbano, e che faccia corrispondere maggiori incrementi nella fascia territoriale centrale del Comune di Milano, caratterizzata da una maggiore presenza di servizi e opere pubbliche (come risulta dal vigente Piano dei Servizi) e da un costo decisamente più alto di oneri manutentivi al Km<sup>2</sup>, evitando una eccessiva incidenza sulle aree periferiche e semi-periferiche per le quali l'obiettivo primario dell'Amministrazione è quello della rigenerazione urbana e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. La suddetta differenziazione rispetta peraltro pienamente i principi di equità fiscale, considerando le notevoli differenze dei valori immobiliari, i quali raggiungono valori significativamente più elevati nella zona centrale rispetto a quelli riscontrabili nelle fasce periferiche. Pertanto, si è ritenuto di dover procedere – secondo i principi sopra esposti - all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione nella misura e con le modalità indicate nell'allegato “1.A” alla presente Relazione Istruttoria. Di seguito si espongono nei dettagli le motivazioni, la metodologia di valutazione e gli elementi derivanti dagli atti comunali a supporto delle ragioni per l'adeguamento della disciplina comunale per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e lo smaltimento rifiuti.

### **1) DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI**

La corresponsione del contributo di costruzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione e dovuto per l'esecuzione di interventi edilizi, è regolata dalla vigente legge regionale. Infatti, l'art. 43 co. 1 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 prevede che “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”.*

La componente del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto disposto dall’art. 44 co. 1 della L.R. 12/2005, viene determinata 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”.*

Per effetto dell’art. 103 della L.R. 12/2005 Regione Lombardia ha disapplicato l’art. 16 del DPR 380/2001, che regola a livello nazionale il contributo per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione del comma 2-bis.

L’art. 19 del D.P.R. 380/2001 comma 1, non disapplicato dalla L.R. 12/2005 ma anzi la cui validità è ribadita all’interno dell’art. 48 comma 6 della stessa circa le riduzioni, prevede, inoltre, che il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo pari all’incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

L’ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione risale all’anno 2007, operato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 73 del 21 dicembre 2007 (DCC n. 73/2007), il quale, non essendo stato approvato al tempo il Piano dei Servizi, ha applicato in fase transitoria la normativa previgente, e quindi la L.R. n. 60 del 1977 e le tabelle approvate con deliberazione di Consiglio Regionale 28 luglio 1977, n. II/557. Infatti, ai sensi dell’art. 25 co. 8 della L.R. 12/2005, è previsto che in fase transitoria per i Comuni che non avessero ancora approvato il Piano dei servizi, la determinazione degli oneri di urbanizzazione dovesse avvenire in base alla normativa previgente.

Considerato che l’Amministrazione comunale nel frattempo si è dotata dello strumento urbanistico generale PGT e, in particolare, del Piano dei servizi, recentemente aggiornato con variante urbanistica generale nel 2020, si rende necessario procedere alla ridefinizione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di adeguarli ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione sostenuti dall’Amministrazione Comunale con riferimento alla normativa oggi vigente e quindi sulla base delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS) e nel Programma Triennale delle Opere pubbliche (PTO).

## **2) ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE MEDIANTE LA RIVALUTAZIONE ISTAT DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NONCHÉ LA RIDISTRIBUZIONE PER FASCE (CENTRALE E PERIFERICA)**

La metodologia utilizzata ai fini dell’adeguamento degli oneri di urbanizzazione operato con la presente proposta di deliberazione di Consiglio comunale – riconducibile in linea di massima ad un adeguamento degli oneri di urbanizzazione mediante rivalutazione Istat dei costi delle opere di urbanizzazione di cui alla DCC n. 73/2007 – prende le mosse dalla circostanza che, in occasione della DCC n. 73/2007, gli uffici comunali, mediante la costituzione di un gruppo di lavoro intersettoriale coordinato dallo Sportello Unico per l’Edilizia, svolsero un’approfondita indagine dei costi effettivi delle opere di urbanizzazione, tenendo conto sia delle spese sostenute per l’esecuzione degli interventi d’urbanizzazione nel precedente quinquennio, sia dei costi stimati per le opere ancora da realizzare.

Come si evince dalla Relazione Tecnica allegata alla Delibera del 2007, il livello di dettaglio raggiunto in tale sede risulta essere ancora oggi di notevole rilevanza e significativamente superiore non solo rispetto all’aggiornamento precedente (risalente al 1991) ma anche con riferimento a quanto richiesto dalla normativa al tempo vigente in via transitoria (ossia la L.R. 60/1977). Infatti la già menzionata Relazione tecnica, allegata alla DCC 73/2007, affermava che *“i dati analitici considerati nell’allegato presentano un livello di dettaglio*



*notevolmente superiore a quello utilizzato per i costi analitici utilizzati per la determinazione dei costi unitari del 1991*" (comunque regolata dalla stessa legge in quanto al tempo vigeva la L.R. 60/1977) poiché si è tenuto conto *"dei presumibili costi della realizzazione diretta delle opere da parte dell'amministrazione", "di quanto realizzato a scomputo oneri da parte di operatori privati", "degli interventi effettivamente realizzati e valutati al loro costo reale"* (mentre nel 1991 alcune voci erano state solamente stimate), senza considerare la mole di dati a disposizione ben superiore che ha permesso di effettuare elaborazioni più raffinate.

Pertanto, la metodologia utilizzata nel 2007 di fatto già risultava conforme a quanto previsto dall'art. 44 co. 1 della L.R. 12/2005, con le dovute distinzioni data l'assenza del Piano dei Servizi. È la stessa Relazione Tecnica ad affermarlo nella parte in cui si dichiara che *"conformemente a quanto previsto dall'art. 44 primo comma della L.R. n. 12/2005, i costi analitici considerati sono riferiti sia alle spese effettivamente sostenute nell'ultimo quinquennio per la realizzazione di opere di urbanizzazione, sia ai prevedibili costi delle opere indicate nelle tabelle allegate alla deliberazione del Consiglio regionale n. II/557 del 28 luglio 1977 [...]. Le voci di costo previste dalle tabelle allegate alla deliberazione del Consiglio regionale n. II/557 sono:*

- *Scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie superiori comprese attrezzature e sistemazioni esterne;*
- *Giochi per ragazzi sotto i 14 anni;*
- *Impianti sportivi per adulti di quartiere compresi impianti coperti;*
- *Verde pubblico di quartiere, parchi urbani e parchi estensivi;*
- *Parcheggi a raso, parcheggi in struttura, sia interrati che in soprassuolo;*
- *Delegazioni anagrafiche, centri e servizi sociali e sanitari, edifici per la cultura e biblioteche, mercati di quartiere;*
- *Rete idrica, rete fognaria e impianti di depurazione;*
- *Edifici ed impianti relativi allo smaltimento dei rifiuti;*
- *Strade e pubblica illuminazione".*

L'elenco sopra riportato delle voci di costo oggetto della DCC 73/2007, al netto di nuove nomenclature e definizioni riconducibili al tempo trascorso e ai nuovi progressi in materia, trova sostanziale corrispondenza nelle opere previste dal Programma Triennale dei Lavori Pubblici/Opere Pubbliche (PTO) riferito al triennio 2022-2023-2024 approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 43 del 13 giugno 2022, nei vari settori di intervento fra cui: sociale e scolastico; protezione, valorizzazione e fruizione dell'ambiente; abitativo; beni culturali; stradale; difesa del suolo; smaltimento rifiuti; trasporto urbano; produzione di energia; pubblica sicurezza; direzionale/amministrativo; sport, spettacolo e tempo libero; ecc.

Le previsioni contenute nel PTO trovano in ogni caso fondamento nel vigente Piano dei Servizi, poiché, come stabilito dall'art. 13 delle relative Norme di attuazione, *"la sostenibilità dei costi delle previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e suoi aggiornamenti"* in conformità con quanto disciplinato dall'art. 9 co. 4 della L.R. 12/2005 ove si stabilisce che *"il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati"*.

Al fine di individuare il metodo più efficace di adeguamento degli oneri, si è dunque proceduto in primo luogo ad effettuare una valutazione/attualizzazione dei costi base che vengono sostenuti dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria mediante **l'aggiornamento ISTAT delle opere di urbanizzazione**, in considerazione della accurata e puntuale analisi sui costi condotta con l'aggiornamento 2007, già di fatto corrispondente ai criteri prescritti dall'art. 44 comma 1 della L.R. n. 12/2005, come sopra illustrato.

Occorre peraltro considerare che, ad oggi, la metodologia di adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT viene già utilizzata per quanto riguarda il costo di costruzione, come previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul BURL il 24 giugno 1994), nonché dall'art. 48 comma 2 della L.R. 12/2005, che hanno previsto che le variazioni successive del costo di costruzione (voce che compone unitamente agli oneri il complessivo contributo di costruzione) dovessero



essere applicate annualmente dai Comuni in modo automatico, con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT, nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Regione volti a determinare il costo di costruzione con riferimento ai costi massimi per l'edilizia agevolata. Peraltro, la metodologia di aggiornamento ISTAT trova anche corrispondenza in numerose altre delibere di Comuni all'interno della Lombardia, che sono state visionate in ottica di verifica delle "best practice" condotte dagli altri enti locali. Pertanto, si ritiene che il riferimento alla variazione dell'indice ISTAT, operato con la presente proposta, possa costituire criterio idoneo per l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

Gli importi delle opere di urbanizzazione di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 73/2007 sono pertanto rivalutati in base all'incremento ISTAT del 37,92% del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (ultimo aggiornamento ISTAT disponibile al Novembre 2022 rispetto a gennaio 2008, quale parametro ISTAT maggiormente corrispondente alla tipologia analizzata, fonte "*Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale*").

L'adeguamento degli importi delle opere di urbanizzazione produce un corrispondente **incremento "base" degli oneri di urbanizzazione**.

Le previsioni del Piano dei Servizi costituiscono il fondamento anche di un secondo criterio utilizzato con la presente deliberazione: **applicazione di una distribuzione differenziata per Fasce (Centrale e Periferica)** delle contribuzioni, nell'osservanza del principio perequativo e di equità impositiva, finalizzata a favorire la rigenerazione degli ambiti periferici, non gravandoli di un eccessivo aumento dei costi di urbanizzazione, e a incrementare in maniera correlata gli oneri stessi nella Fascia Centrale.

Si deve osservare innanzitutto che la Fascia Centrale risulta caratterizzata da un'elevata densità abitativa pari a 13.276 ab/kmq, (rispetto al minor valore di 6.360 ab/kmq rilevato nella Fascia Periferica), cui corrisponde quindi un carico urbanistico evidentemente più elevato.

L'applicazione di un maggiore aumento percentuale nella Fascia Centrale risulta strettamente connesso ad una serie di fattori.

In primo luogo, attraverso l'analisi della ricognizione effettuata dal Piano dei Servizi si è potuta evidenziare la localizzazione nell'ambito della Fascia Centrale dei principali servizi ed infrastrutture esistenti.

Per quanto riguarda i servizi costruiti gli stessi si calcolano nella misura di 2.108 nella fascia Centrale, che, se rapportati alla superficie territoriale della Fascia stessa, equivalgono a 73 servizi per ogni kmq di superficie territoriale del centro. Di contro, sebbene i servizi presenti nella Fascia Periferica risultino essere pari a 3.644, se rapportati alla superficie territoriale della stessa, essi equivalgono a 23,80 servizi per ogni kmq di superficie territoriale; l'ordine di grandezza è quindi di una presenza di servizi per kmq quattro volte superiore nella Fascia Centrale rispetto a quella Periferica. Anche sotto il profilo qualitativo si sottolinea che nella maggior parte dei casi tali servizi nella Fascia Centrale sono collocati in strutture dall'elevato valore monumentale, avendo tale aspetto evidente incidenza sui costi manutentivi.

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità si sottolinea che le aree pubbliche nella Fascia Centrale presentano una qualità e concentrazione per unità territoriale nettamente superiore; in particolare si sottolinea una maggior presenza di aree pedonali, piazze ed aree attrezzate per unità territoriale rispetto alla Fascia Periferica.

Lo stesso può essere agevolmente verificato anche per le linee metropolitane e tranviarie (che presentano un rapporto infrastrutturale di 3 / 4 volte superiore rispetto alla Fascia Periferica). Sotto il profilo specifico delle reti infrastrutturali, e in particolare delle linee di forza del trasporto pubblico locale si può evidenziare una evidente sproporzione del servizio offerto nella Fascia Centrale rispetto alla Fascia Periferica. Considerando ad esempio le linee metropolitane esistenti ed in corso di realizzazione (linea 4) si contano nella Fascia Centrale 52 fermate, corrispondenti a 1,80 fermate per kmq; nella Fascia Periferica si contano 59 fermate, corrispondenti a 0,39 fermate per kmq; nella Fascia Centrale abbiamo quindi una offerta di accessibilità alla rete metropolitana più di quattro volte superiore alla Fascia Periferica. Anche in questo caso si sottolinea che, sotto il profilo delle nuove realizzazioni (linea 4), i costi di realizzazione nella Fascia Centrale sono superiori, causa la complessità della realizzazione in relazione ai limiti in sottosuolo, alle infrastrutture, alle preesistenze archeologiche; sotto



il profilo manutentivo la elevata concentrazione delle reti comporta un maggior esborso per unità territoriale, nelle proporzioni suesposte. Anche questo fattore risulta evidentemente determinante nella scelta di una diversa ponderazione del contributo concessorio tra Fascia Periferica e Fascia Centrale.

Anche le aree a verde si presentano, per dimensioni, in misura leggermente superiore, ma con costi di manutenzione sensibilmente maggiori – per unità territoriale – nella Fascia Centrale.

Una così differente collocazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti sul territorio comunale è il primo fattore che ha orientato a proporre la previsione di una diversa distribuzione del contributo concessorio tra Fascia Periferica e Fascia Centrale, considerato che quest'ultima deve essere in grado di contribuire e garantire idonea manutenzione e cura dei servizi presenti attraverso gli oneri generati.

Dall'esame della tipologia di interventi previsti nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici già menzionato, si evince infatti – in secondo luogo - che la maggior parte di essi risultano essere interventi di manutenzione sui servizi pubblici già esistenti e in particolare interventi di “manutenzione straordinaria”, “risanamento”, “restauro”, “ristrutturazione” e “ampliamento e potenziamento”, riducendo gli interventi di “nuova realizzazione” in limitate circostanze. La destinazione principale degli oneri incassati e di futuro incasso da parte dell'Amministrazione comunale risulta perciò essere non già la costruzione di nuovi servizi pubblici o opere pubbliche in generale bensì appare evidente che l'azione amministrativa si concentrerà sostanzialmente sull'esistente, sui servizi pubblici già in essere, in manutenzione straordinaria o in ampliamento.

Ancora, sotto il profilo della necessità di prevedere con la presente deliberazione un aumento degli oneri di urbanizzazione in misura più significativa nella Fascia Centrale, si rileva che i costi effettivi per la manutenzione di un servizio pubblico o di un'opera pubblica ivi localizzata appaiono ordinariamente superiori rispetto ad un'opera di urbanizzazione situata in periferia.

Tale diversa incidenza dei costi manutentivi è stata verificata dagli Uffici attraverso la raccolta di informazioni dalle Aree competenti. Infatti, il livello di complessità richiesto in zone spesso soggette a vincoli di tutela (paesaggistica; monumentale; storico-culturale; ecc.), nonché la metodologia di intervento che sovente richiede strutture e materiali specifici determinano una incidenza nettamente superiore dei costi di manutenzione e di gestione delle opere pubbliche situate nelle zone centrali, siano esse parchi pubblici, arredo urbano o linee di trasporto pubblico.

Complessivamente – come si evince dalla seguente tabella riassuntiva dei principali costi degli interventi di manutenzione straordinaria sui servizi e sulle infrastrutture – **l'incidenza dei costi per il Comune è – per unità territoriale – doppia nella Fascia Centrale rispetto alla Fascia Periferica.**

In esito ad una richiesta di dati che ha ricevuto riscontro dalla Direzione Mobilità il 10.02.2023 per quanto riguarda la rete di trasporto pubblico e il 09/01/2023 per quanto riguarda le infrastrutture viarie, dalla Direzione Verde in data 25/01/2023, dalla Direzione Tecnica Musei e stabili culturali il 19.01.2023 e dalla Direzione Tecnica Scuole il 19/01/2023, è stato possibile redigere la seguente tabella che riepiloga l'incidenza delle principali manutenzioni straordinarie, finanziate con oneri di urbanizzazione, per kmq nelle due fasce di cui all'allegato 1-C:



<b>Comune di Milano (superficie)</b>					
centro	28,86 Km <sup>2</sup>				
periferia	153,01 Km <sup>2</sup>				
Comune	181,87 Km <sup>2</sup>				
		<b>incremento</b>			<b>incremento</b>
		<b>cen/per (%)</b>			<b>cen/per (%)</b>
<b>Metro (lunghezza binari)</b>					
centro	29,82 Km	1,03 Km/Km <sup>2</sup>			
periferia	38,26 Km	0,25 Km/Km <sup>2</sup>	+313%		
Comune	68,08 Km	0,37 Km/Km <sup>2</sup>			
<b>Tram (lunghezza binari)</b>					
centro	76,52 Km	2,65 Km/Km <sup>2</sup>			
periferia	79,44 Km	0,52 Km/Km <sup>2</sup>	+411%		
Comune	155,96 Km	0,86 Km/Km <sup>2</sup>			
<b>interventi mobilità Metro e Tram</b>					
centro		11.366.143 Euro	393.790 Euro/Km <sup>2</sup>		
periferia		12.640.880 Euro	82.615 Euro/Km <sup>2</sup>	+377%	
Comune		24.007.024 Euro	131.999 Euro/Km <sup>2</sup>		
* - interventi relativi ad opere di manutenzione straordinaria su binari Metro e Tram					
<b>strade (superficie)</b>					
centro	4,34 Km <sup>2</sup>	0,15 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>	+87%		
periferia	12,32 Km <sup>2</sup>	0,08 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>			
Comune	16,66 Km <sup>2</sup>	0,09 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>			
<b>piazze (superficie)</b>					
centro	0,96 Km <sup>2</sup>	0,033 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>	+472%		
periferia	0,89 Km <sup>2</sup>	0,006 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>			
Comune	1,85 Km <sup>2</sup>	0,010 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>			
<b>interventi strade e piazze *</b>					
centro		22.417.616 Euro	776.678 Euro/Km <sup>2</sup>	+86%	
periferia		63.949.564 Euro	417.947 Euro/Km <sup>2</sup>		
Comune		86.367.180 Euro	474.879 Euro/Km <sup>2</sup>		
* - interventi relativi ad opere di manutenzione straordinaria su strade e piazze					
<b>verde (superficie)</b>					
centro	2,67 Km <sup>2</sup>	0,093 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>	+4%		
periferia	13,66 Km <sup>2</sup>	0,089 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>			
Comune	16,33 Km <sup>2</sup>	0,090 Km <sup>2</sup> /Km <sup>2</sup>			
<b>manutenzione verde</b>					
centro		3.738.000 Euro	129.506 Euro/Km <sup>2</sup>	+61%	
periferia		12.294.000 Euro	80.348 Euro/Km <sup>2</sup>		
Comune		16.032.000 Euro	88.150 Euro/Km <sup>2</sup>		
<b>interventi in corso verde *</b>					
centro		3.637.181 Euro	126.013 Euro/Km <sup>2</sup>	+5%	
periferia		18.416.986 Euro	120.366 Euro/Km <sup>2</sup>		
Comune		22.054.167 Euro	121.262 Euro/Km <sup>2</sup>		
*- nuovi interventi in corso anno 2021 e 2022					
<b>Servizi (numero)</b>					
centro	2.108 num	73,03 num/Km <sup>2</sup>	+207%		
periferia	3.644 num	23,82 num/Km <sup>2</sup>			
Comune	5.752 num	31,63 num/Km <sup>2</sup>			
<b>interventi scuole (sottoinsieme servizi)</b>					
centro		28.260.559,85 Euro	979.112 Euro/Km <sup>2</sup>	+88%	
periferia		79.813.226,85 Euro	521.626 Euro/Km <sup>2</sup>		
Comune		108.073.786,70 Euro	594.230 Euro/Km <sup>2</sup>		
<b>interventi a chiamata stabili cultura (sottoinsieme servizi)</b>					
centro		1.252.857,47 Euro	43.406 Euro/Km <sup>2</sup>	+1566%	
periferia		398.619,95 Euro	2.605 Euro/Km <sup>2</sup>		
Comune		1.651.477,42 Euro	9.080 Euro/Km <sup>2</sup>		
<b>interventi complessivi nel Comune di Milano</b>					
centro		70.672.357,76 Euro	2.448.507 Euro/Km <sup>2</sup>	+100%	
periferia		187.513.277,09 Euro	1.225.508 Euro/Km <sup>2</sup>		
Comune		258.185.634,85 Euro	1.419.600 Euro/Km <sup>2</sup>		





Quale ulteriore corollario, il presente aggiornamento prende in considerazione anche la presenza dei cd *City Users* ovvero la popolazione non residente ma comunque fluttuante nel Comune (quali i lavoratori, gli studenti, i turisti, ecc.), la cui presenza – come si vedrà – si concentra prevalentemente nella zona centrale ove sono localizzati i principali servizi e poli di attrazione, determinando così un incremento sia del carico sia del fabbisogno urbanizzativo.

Infatti – come già esposto – ai sensi dell’art. 44 co. 1 della L.R. 12/2005 gli oneri di urbanizzazione sono determinati *“in relazione alle previsioni del Piano dei servizi”*, il quale, in forza dell’art. 9 co. 2 della L.R. 12/2005, deve considerare il numero degli utenti dei servizi dell’intero territorio secondo tre criteri, fra cui *“c) la popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici”*.

Il vigente Piano dei Servizi comunale all’art. 2 delle norme di attuazione stabilisce che *“il Piano dei Servizi: [...] b. accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare; individua l’utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti”*.

Ciò premesso, anche al fine di stabilire un aggiornamento differenziato degli oneri fra Fascia Centrale e Fascia Periferica, si è ampliata l’indagine ai dati inerenti alla cd. *“popolazione gravitante”*, da cui si osserva che la Fascia Centrale si contraddistingue anche per la presenza di servizi destinati ai *City Users* o popolazione fluttuante.

Una sintetica disamina dei servizi esistenti in centro con riferimento alle categorie come sopra individuate dalla legge Regionale dimostra che si trovano entro i confini della Fascia Centrale i principali poli attrattori e quindi:

- le sedi delle principali Università cittadine, al netto di Città Studi (Università degli Studi di Milano; Università Cattolica del Sacro Cuore di Gesù; Università Bocconi; Accademia di Brera; Policlinico universitario di Milano);
- le stazioni ferroviarie (Stazione Centrale; Stazione Garibaldi; Stazione Cadorna) e i principali nodi di interscambio delle linee metropolitane (oltre alle già citate stazioni anche Duomo e Piazzale Loreto);
- le principali vie commerciali, oltre al noto Quadrilatero della Moda (Galleria Vittorio Emanuele; Corso Buenos Aires; Corso Vittorio Emanuele; Corso Genova; Corso Vercelli; Corso di Porta Ticinese; quartiere di Brera; polo commerciale di Citylife e di Gae Aulenti; ecc.);
- le sedi del Tribunale, del Tribunale Amministrativo Regionale e l’istituto carcerario San Vittore;
- le sedi delle principali attrazioni turistiche (Duomo; Castello Sforzesco; Cenacolo presso Santa Maria delle Grazie; Basilica di Sant’Ambrogio; Teatro alla Scala; Basilica di Sant’Eustorgio; ecc.);
- le sedi dei principali musei e gallerie d’arte (Museo del Novecento; Triennale; Museo delle Culture-MUDEC; Museo civico di storia naturale; Galleria d’Arte contemporanea; Museo nazionale della scienza e della tecnologia; Museo del Design; Palazzo Reale; Museo Diocesano; Gallerie d’Italia; Pinacoteca di Brera; ecc.);
- le vie della *“movida milanese”* (quartiere Isola; quartiere Brera; zona Tortona; Darsena e i Navigli; Corso Como; Porta Venezia; ecc.);
- i principali eventi e manifestazioni della Città aventi risonanza a livello nazionale e internazionale (Milano Fashion Week maschile e femminile; Milano Design Week e FuoriSalone; Piano City Milano; Bookcity Milano; Milano Pride; Milano Music Week; ecc.).

Una simile capacità attrattiva verso le zone centrali della Città comporta di fatto un incremento del carico urbanistico per tali aree e quindi richiede uno sforzo in termini di contribuzione e di destinazione delle risorse comunali certamente superiore rispetto alle zone più periferiche, le quali non possono essere chiamate a contribuire indistintamente al mantenimento di servizi collocati per la maggior parte altrove cioè nelle zone centrali. La presenza dei *City Users* – lavoratori, visitatori o turisti – in misura nettamente superiore nella Fascia Centrale, determina un volano evidente per le attività commerciali e turistico-alberghiere ivi localizzate



che beneficiano della massiccia presenza dei *City Users*, elemento che si riflette esponenzialmente sugli affitti praticati a tali attività e quindi sui valori immobiliari.

Esaminando i temi suesposti sotto il profilo della rendita fondiaria (fonte: sito internet dell'Agenzia delle Entrate [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) nella sezione del sito dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare), proprio la presenza in maniera così massiva di servizi ed infrastrutture pubbliche, di uno spazio urbano di maggiore qualità, di poli attrattori e di afflusso di popolazione fluttuante contribuisce principalmente all'innalzamento del valore degli immobili collocati nella Fascia Centrale; **tale innalzamento – esaminando i valori immobiliari medi delle due Fasce, risulta essere tutt'altro che marginale e si attesta intorno ad un +125% nella Fascia Centrale (con valori immobiliari medi più che doppi)**, con picchi estremamente elevati in alcune zone. Tale aspetto giustifica e conferma ulteriormente l'opportunità sotto i vari profili di un aggiornamento percentuale degli oneri di urbanizzazione in senso più gravoso in centro rispetto alla periferia. Si veda in proposito l'Allegato "1.B" alla presente Relazione.

Si sottolinea infine che, sotto il profilo equitativo e di un corretto riequilibrio dell'offerta di servizi sul territorio, il vigente Piano delle Regole del PGT ha previsto un meccanismo redistributivo dei contributi urbanizzativi, che verrebbe rafforzato dalla differenziazione ora introdotta, garantendo comunque una corretta quota di investimenti pubblici nella Fascia Periferica, derivante in parte dalla maggiore contribuzione della Fascia Centrale. Infatti, all'art. 13 comma 10 del PdR è previsto che *"l'importo complessivo derivante dall'incasso di oneri di urbanizzazione e monetizzazioni dell'eventuale dotazione territoriale di servizi derivanti da interventi urbanistico-edilizi da realizzarsi nel Municipio 1, è utilizzato, secondo quanto previsto dai documenti di programmazione e dalle disposizioni normative, per una quota non inferiore al 50% per la realizzazione di opere previste in altri Municipi"*.

Da un punto di vista strettamente urbanistico, la logica di prevedere un unico parametro di incidenza per gli oneri di urbanizzazione indistintamente su tutto il territorio comunale – come sino ad ora operato – trovava fondamento in una dinamica riferita ad una città in fase di espansione, per la quale è richiesto un notevole investimento pubblico finalizzato alla realizzazione delle nuove urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per i nuovi quartieri.

Piuttosto oggi, in un contesto ormai urbanizzato, è interesse primario dell'Amministrazione poter agire sulla Città Pubblica esistente, secondo una logica di riutilizzo e riqualificazione – per una Città da rigenerare e non già da espandere – in coerenza con il principio di rigenerazione urbana perseguito dalla legislazione urbanistica più recente nonché sotteso all'impostazione del vigente PGT.

Tanto premesso ed ampiamente considerato ed argomentato, anche ad esito di una accurata analisi della distribuzione dei valori immobiliari sul territorio comunale, una volta evidenziato che l'aspetto di valore immobiliare degli immobili rappresenta la "cartina tornasole" circa la collocazione degli immobili in zone più urbanizzate, **si è proceduto alla determinazione di due Fasce (centrale e periferica per il territorio comunale, definite anche "Fasce MI" come da Allegato "1.C" alla presente Relazione Istruttoria)** derivanti dall'aggregazione delle zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) circoscritte dall'Agenzia delle Entrate: "Fascia centrale MI" comprende le due zone OMI "B" e "C", "Fascia periferica MI" comprende le zone OMI "D", "E" ed "R" e, conseguentemente, all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione per le due macro-zone individuate.

In corrispondenza del limite tra queste due macro-zone – "Fascia centrale MI" e "Fascia periferica MI" – si può facilmente verificare l'esistenza di un "salto" dei valori immobiliari medi registrati dall'Agenzia (Allegato "1.B" alla presente Relazione).

Sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) nella sezione del sito dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate, con cadenza semestrale, le quotazioni immobiliari relative ai Comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni



residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Si è ritenuto che utilizzare tale base dati corrispondesse al principio della maggior trasparenza.

Le quotazioni, fornite con cadenza semestrale dall’Agenzia delle Entrate, individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato, per unità di superficie, e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo, denominata zona OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

A tal fine, la Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE ha condotto uno studio utilizzando i valori del mercato immobiliare per ogni singola zona rilevati nel secondo semestre del 2021 e per ogni zona OMI è stata calcolata la media dei valori di compravendita tra il valore minimo e il valore massimo per ogni destinazione d’uso. Partendo dalle medie di ciascuna zona si è calcolato un unico valore medio dell’intero Comune e la media dei valori delle zone OMI di tutto il territorio comunale.

Con la media di ciascuna “zona OMI” è stata calcolata la media di “Fascia MI” relativa all’intero Comune. Il confronto tra la media di “Fascia MI” e la media delle due macrozone ha evidenziato – come pocanzi già riportato – una differenza di valore immobiliare pari a circa il 125% a favore della Fascia Centrale.

Per le ragioni sopra esposte è stato necessario, pertanto, prevedere una **differenziazione nell’aggiornamento oneri tra le due fasce, garantendo comunque necessariamente l’incremento complessivo che si avrebbe avuto applicando l’aggiornamento “base” – determinato sulla base dell’incremento Istat applicato ai costi realizzativi delle opere di urbanizzazione** – in modo indifferenziato su tutto il territorio al fine di non generare un rischio di minore introito per l’Amministrazione.

In particolare, una simulazione condotta sui valori degli oneri di urbanizzazione dell’anno 2021 verificati in base ai titoli edilizi presentati in tale periodo – preso come base di studio e come caso esemplificativo per una necessaria verifica – ha calcolato che l’aggiornamento oneri a base ISTAT su una base pari a complessivi € 55.937.317, produrrebbe come effetto un incremento di circa € 21.000.000,00 per un valore simulato di € 77.148.748,88 complessivi, escluse le nuove maggiorazioni/riduzioni introdotte con il presente provvedimento.

Verificato infine, sempre nel periodo preso come base di studio, il numero e il tipo di titoli presentati nelle due fasce, **tenuto fermo l’incremento complessivo derivante dall’aggiornamento costi su base ISTAT del 37,92%** e considerata la diversità di carico urbanistico generata dagli interventi nelle due fasce, si è valutato infine un **aumento ponderato pari al 10% nella Fascia Periferica MI e del 113% nella Fascia Centrale MI**. La scelta di limitare al 10% l’incremento per la Fascia Periferica risponde alle finalità ampiamente esposte tese a favorire la rigenerazione urbana in tali zone della città. Il conseguente incremento per la Fascia Centrale – tenuto necessariamente fermo l’incremento complessivo sulla città – risulta in piena coerenza con le argomentazioni suesposte circa i maggiori costi sostenuti dall’Amministrazione in tale Fascia (+100% in relazione all’ampia raccolta dati effettuata), derivanti dalla concentrazione e qualità di servizi ed infrastrutture, e comunque inferiore al dato relativo alla differenza dei valori immobiliari rilevata (+125%) che, come detto, in larga parte deriva dalla presenza di tale offerta di investimenti pubblici presenti, passati ed attesi.

Si precisa che quanto sopra descritto si applica in parte anche per il contributo per lo smaltimento rifiuti, che dal combinato disposto di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e dal D.P.R. 380/2001, risulta essere dovuto in forza dell’art. 19 comma 1 del D.P.R.. Poiché la normativa regionale non ha previsto una modalità di calcolo autonoma per questa componente del contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza, deve essere considerata quale componente accessoria al mq, da calcolarsi con le medesime modalità di cui alle tabelle in vigore nel 2007, pertanto, da adeguarsi unicamente in termini di aggiornamento ISTAT. Il valore del contributo per lo smaltimento dei rifiuti è determinato nell’Allegato 1.A alla presente relazione. Considerato che questa componente non risulta strettamente collegata al carico urbanistico generato ma ai costi di trattamento dei rifiuti, non si applica invece alcuna differenziazione tra fasce. Si tratta infatti di una compensazione della superficie detratta, ai sensi dell’art. 44 comma 7 della L.R. 12/2005, dalla superficie



calcolabile al fine degli oneri di urbanizzazione per la destinazione industriale e dovuta al maggior costo urbanizzativo generato dall'attività di smaltimento.

Sulla base delle valutazioni tecnico-economiche e le argomentazioni di cui sopra, si ritiene che gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione (meglio descritti nell'Allegato "1.A" alla presente Relazione Istruttoria) siano coerenti con le scelte di pianificazione attraverso le quali il Piano di Governo del Territorio (PGT) ha previsto di favorire gli ambiti periferici e di rigenerazione, attraverso l'applicazione della predetta diversificazione per fasce urbane degli oneri di urbanizzazione. Giova ricordare anche che tutta la legislazione in materia urbanistico-edilizia, sia nazionale che regionale, enfatizza e valorizza con particolare forza l'obiettivo della rigenerazione urbana, soprattutto in ambito periferico.

Infine, con la presente proposta non si è inteso prevedere una differenziazione specifica per gli oneri di urbanizzazione generati negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa ai sensi del PGT poiché è lo stesso strumento attuativo che deve valutare e quindi prevedere le opere di urbanizzazione necessarie e sufficienti a garantire l'urbanizzazione dell'area, a prescindere dall'ammontare degli oneri generati dal piano. Pertanto, il presente aggiornamento degli oneri di urbanizzazione si applica indistintamente anche per le aree soggette a pianificazione attuativa, in base alla loro localizzazione rispetto alla Fascia Centrale e alla Fascia Periferica, nei termini di cui al successivo punto 5).

Cosicché la Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE ha determinato gli incrementi/decrementi degli oneri di urbanizzazione distinti rispettivamente per "Fasce" per le tipologie disponibili ossia:

- RESIDENZA
- INDUSTRIA E ARTIGIANATO
- INDUSTRIA ALBERGHIERA / ATTREZZATURE RICETTIVE
- ATTIVITÀ DIREZIONALI E COMMERCIALE

Visto il sopra richiamato criterio per la scelta del metodo di aggiornamento e di differenziazione della incidenza di questo adeguamento nelle due diverse fasce, appare opportuno, anche ai fini dell'efficienza del procedimento, demandare l'aggiornamento annuale degli oneri di urbanizzazione al Dirigente competente, applicando l'indice Istat relativo alla costruzione di un fabbricato residenziale e mantenendo inalterata la proporzione tra la fascia centrale e quella periferica, secondo la seguente formula ;

adeguamento FASCIA CENTRALE percentuale = [ 114(aggiornamento attuale): 37,92 (aumento indice istat Novembre rispetto al Gennaio 2008)] x nuovo aggiornamento istat annuale rispetto al Gennaio 2008

adeguamento FASCIA PERIFERICA percentuale = [10(aggiornamento attuale): 37,92 (aumento indice istat Novembre rispetto al Gennaio 2008)] x nuovo aggiornamento istat annuale rispetto al Gennaio 2008

Si reputa opportuno, inoltre, prevedere che sia in facoltà della Giunta Comunale provvedere, con atto motivato, a ogni eventuale successivo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione comportante la modifica dei valori previsti dalle diverse fasce purché lo scostamento non comporti una alterazione della proporzione tra le diverse fasce (centrale e periferica) superiore al 20%..

### **3) RIDUZIONI / MAGGIORAZIONI / ESONERI**

Su questo aspetto si è proceduto a dare lettura alle Linee Programmatiche di mandato, così come approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 21.01.2021 e a verificare con quali azioni di riduzione o di



maggiorazione si potesse favorire gli obiettivi posti dall'Amministrazione nei limiti definiti dalle vigenti normative di riferimento.

Si è proceduto con la riduzione per la edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'art. 42 della L.R. n. 16/2016, nell'intento di favorire il raggiungimento dell'obiettivo di mandato definito nelle linee programmatiche "La casa per tutti".

Con la riduzione relativa ai servizi privati di interesse generale, non convenzionati, si è voluto favorire l'obiettivo di mandato definito all'interno delle linee programmatiche come la "Milano a 15 minuti".

Con la previsione della riduzione rispetto agli immobili che si dotino di Criteri Ambientali Minimi si è voluta cogliere la sfida della transizione ambientale che viene declinata all'interno delle linee programmatiche nel capitolo relativo alla "*Milano sempre più verde e sostenibile*" e nell'ambito del Piano Aria e Clima approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 4 del 21 febbraio 2022.

Per le altre voci si tratta della applicazione al contesto cittadino di facoltà previste dalla normativa regionale e nazionale e che vengono meglio definite nei punti successivi.

### 3.1 Riduzioni

#### 3.1.1. Patrimonio Edilizio Esistente

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente viene determinata la riduzione degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione di seguito illustrata;

- atteso che il comma 8 dell'art. 44 della L.R. 12/2005 prevede che "*Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni*";
- atteso altresì che l'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 dispone che "*Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso*";

Si dà atto quindi che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, o di demolizione e ricostruzione qualificati di nuova costruzione e anche per gli interventi di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione siano quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 68% (sessantotto per cento), così determinato:

100% importo dovuto per la Nuova Costruzione

-60% riduzione prevista dall'art. 44 co. 8 L.R. 12/2005

40% residuo dovuto

-20% riduzione prevista dall'art. 17 co. 4bis D.P.R. 380/2001 applicata al residuo dovuto

8% riduzione aggiuntiva

68% = 60+8 riduzione complessiva da applicarsi all'importo pieno dovuto per la Nuova Costruzione



Si richiama altresì che, ai sensi dell'art. 48 comma 6 L.R. 12/2005, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il contributo di cui all'art. 19, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50% del contributo stabilito per le nuove costruzioni.

Restano inoltre confermate le riduzioni attualmente in vigore, individuate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale del 13/11/2020 n. 55 per gli effetti dell'art. 43 comma 2-quinquies della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509.

### 3.1.2 Edilizia Residenziale Sociale

Per la realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) vengono determinate le riduzioni degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione, precisando che:

- all'art. 32.3 della L.R.16/2016, Regione Lombardia dichiarava che con apposito regolamento regionale avrebbe definito i requisiti di accesso ai Servizi Abitativi Sociali (alloggi, residenze universitarie...);
- tale regolamento non è mai stato emanato; gli unici requisiti emanati da Regione sono quelli per l'accesso agli alloggi di Servizi Abitativi Pubblici, dai quali sono stati mutuati già a suo tempo quelli applicati dal CIMEP (Consorzio Intercomunale Milanese Edilizia Popolare) e successivamente dal Comune;
- ad oggi i requisiti per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sono quelli previsti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2010;
- la L.R. 16/2016 all'art. 42 comma 1 prevede che *“Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.”*
- la L.R. 16/2016 all'art. 42 comma 2 prevede che *“Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, **gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi**”*;

Le riduzioni sono subordinate all'assegnazione dell'ERS a soggetti provvisti di determinati requisiti soggettivi, le cui norme di riferimento sono richiamate nell'Allegato “1.F” alla presente Relazione Istruttoria, come condivisa con e-mail del 18.11.2022 dal direttore della Direzione Casa che meglio precisa le fattispecie dell'ERS, declinando anche diverse soglie di riduzione/esenzione.

### 3.1.3 Riduzioni previste per Servizi Privati

Il carico urbanistico generato dai servizi non risulta facilmente quantificabile, in quanto gli stessi assolvono, in via sussidiaria, a una funzione di sgravio dello stesso, generando offerta in parte complementare ai servizi pubblici o di interesse pubblico generale, così come confermato dal Piano dei Servizi. A esito di una verifica integrata con le disposizioni susseguite in Regione Lombardia, non risultano identificabili criteri diversi da quelli contenuti – nella previgente disciplina – nell'allegato C3 della Legge Regionale 10/1977 al fine di quantificare proporzionalmente l'incidenza percentuale del carico urbanistico su quella tipologia di interventi. Per gli interventi inerenti servizi privati che rivestono carattere di interesse generale, ma che non si qualificano quali servizi pubblici o di interesse pubblico generale ai sensi dell'art. 4 del piano dei Servizi del PGT vigente, si applicano quindi le seguenti percentuali come da Allegato “1.A” alla presente Relazione Istruttoria:

- Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, per lo spettacolo e per l'educazione e formazione = DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE x 20%;
- Attrezzature sportive: = DESTINAZIONE COMMERCIALE/DIREZIONALE x 10%;



Ai fini della qualificazione basta pertanto l'elemento oggettivo della tipologia di intervento finalizzato all'insediamento di un servizio privato, prendendo a riferimento l'elenco esemplificativo del piano dei servizi, senza necessità di ulteriori verifiche, mentre rimane necessario un ulteriore atto (convenzionamento, regolamento o asservimento) per i servizi di interesse pubblico e generale ai sensi dell'art.4 del Piano dei Servizi.

### 3.1.4 Criteri Ambientali Minimi (CAM)

Il Decreto Ministeriale n. 183 del 23/06/2022 recante “*Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi*” ha previsto all'art. 1 l'adozione dei criteri minimi ambientali (CAM) e al successivo art. 3 comma 1 che il suddetto decreto entra in vigore dopo centoventi giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

In applicazione dell'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001, si dispone che per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per i quali è obbligatorio il rispetto dell'art. 10 del Piano delle Regole del PGT vigente, nei casi in cui siano soddisfatti gli obblighi CAM (criteri ambientali minimi) previsti dal DM n. 183 del 23/06/2022 e - per i soli casi di modalità convenzionata - si dotino delle analisi del ciclo di vita LCA, è possibile l'applicazione della riduzione non inferiore al 20% del contributo commisurato al costo di costruzione, secondo i criteri e le declinazioni che dovranno essere specificate nel Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Per gli interventi di urbanizzazione costituiti da servizi di interesse pubblico o generale realizzati ai sensi dell'art. 4 del PDS del PGT e art. 9 L.R. 12/2005, nei casi in cui siano soddisfatti i requisiti CAM (criteri ambientali minimi) previsti dal DM n. 183 del 23/06/2022 e si dotino delle analisi del ciclo di vita LCA, si dispone quindi l'applicazione della riduzione del 50% massimo del contributo commisurato al costo di costruzione, se dovuto, secondo i criteri e le declinazioni specificate nel Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Riguardo all'applicabilità di questa norma al fine di agevolare gli interventi indicati quali progetti pilota di aree *carbon neutral* ai sensi della misura 3.1.1. dell'allegato 1 al Piano Aria Clima del Comune Milano, si prevede che le suddette riduzioni saranno comunque applicabili ai titoli edilizi e loro eventuali varianti che dovessero essere presentate finalizzate/i ai fini del raggiungimento dei requisiti CAM, con le modalità sopra specificate, negli interventi direttamente collegati all'evento olimpico, anche derivanti da piani già approvati. Infatti, l'appendice 3 del P.A.C. avente titolo. “*Le azioni del Piano Aria e Clima nell'ottica dell'inclusione e dell'equità*” prevede come aree di trasformazione fortemente rappresentative e dimostrative nei confronti dei cittadini e di determinati stakeholder (progettisti e costruttori), anche le aree destinate ad ospitare gli interventi olimpici e pertanto risulta pienamente coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione l'estensione dell'eventuale beneficio al fine di incentivare una edilizia di qualità su interventi tanto importanti, anche se oggetto di piani e/o permessi di costruire convenzionati già approvati.

## 3.2 Maggiorazioni

### 3.2.1 Recupero abitativo di sottotetto e seminterrati

Viene determinata la seguente **maggiorazione** degli importi unitari del contributo di costruzione nel caso di recupero abitativo di sottotetto:

precisato che il comma 7 dell'art. 64 della L.R. 12/2005 disciplina “*La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura*



*massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale”* (comma così sostituito dall'art. 26 della L.R. n. 15 del 2017);

si dispone che rispetto a quanto determinato nell'Allegato 1.A alla presente Relazione Istruttoria, vengono determinate le maggiorazioni del contributo di costruzione nell'ambito delle facoltà previste dalla norma; ossia nel caso di recupero abitativo di sottotetto la legge regionale prevede una maggiorazione degli importi relativi al Contributo di Costruzione (Costo di Costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) nella misura massima percentuale del 10% da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale. Pertanto, gli interventi di recupero del sottotetto sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione in base a quanto previsto per la ristrutturazione edilizia più la maggiorazione del contributo di costruzione, determinata nella misura del 10%, da applicarsi su tutto il territorio cittadino.

Per questa tipologia di intervento e quelli di cui alla L.R. 7/2017 (seminterrati) nel caso in cui non raggiungano i requisiti di cui all'art. 10, componente CO<sub>2</sub>eq, delle Norme di Attuazione del vigente Piano delle Regole del PGT, è prevista l'applicazione della monetizzazione con i medesimi criteri stabiliti dal documento tecnico di cui al citato articolo.

### **3.2.2 Superfici agricole**

L'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005 prevede che *“Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità”*.

Pertanto, per gli interventi di nuova costruzione che consumano suolo agricolo sia all'interno che all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si determina la soglia pari al 5%.

Inoltre, ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies lett. a) e b), si prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione del 20% all'interno del TUC e del 30% all'esterno del TUC, mentre per gli interventi di logistica di cui alla lett. c) del medesimo articolo è prevista la maggiorazione dell'onere commisurato al costo di costruzione del 50%.

### **3.3 Esoneri**

#### **3.3 Realizzazione di Servizi ai sensi dell'art. 4 PDS PGT e art. 9 L.R. 12/2005**

Come sopra esposto, in applicazione del principio di sussidiarietà permeante la L.R. 12/2005 e comunque sotteso al Piano dei Servizi vigente, per la realizzazione dei Servizi realizzati ai sensi dell'art. 4 del PDS del PGT e art. 9 L.R. 12/2005 - in quanto non costituenti SL urbanistica e rispondendo essi stessi a soddisfare, nelle modalità e nelle forme previste dal Piano dei servizi del PGT vigente, esigenze di servizi alla cui realizzazione è finalizzata la corresponsione degli Oneri di Urbanizzazione, nonché ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, –non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini dell'applicabilità della fattispecie di esonero dal contributo di costruzione prevista dall'art. 17 comma 3 lett. c) D.P.R. 380/01 (che ha riprodotto la fattispecie già prevista dall'art. 9, comma 1 lett. f), legge n. 10/77) occorre la simultanea compresenza di due requisiti: uno di tipo oggettivo, rappresentato dalle opere pubbliche o di interesse pubblico, da cui la collettività possa trarre un utile; uno di tipo soggettivo costituito dall'iniziativa diretta o indiretta di un “ente istituzionalmente competente”, in qualità di soggetto realizzatore delle opere medesime.





#### **4) IMMOBILI ABBANDONATI E DISMESSI**

La L.R. 18/2019 recante “*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*” ha introdotto nuove disposizioni alla L.R. 12/2005 ed in particolare l’art. 40-bis avente ad oggetto “*disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità*”.

La summenzionata legge regionale disponeva che i Comuni individuassero con deliberazione consiliare gli immobili di qualsiasi destinazione d’uso dismessi da almeno un anno, dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale recante “*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all’articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)*”, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

Il Consiglio comunale con deliberazione n. 108 del 20 dicembre 2021 recante “*Disposizioni relative al patrimonio dismesso con criticità ai sensi dell’art. 40bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12*” ha dunque previsto:

- *che in considerazione dell’elevato impatto sui tessuti costruiti anche in termini di fabbisogni urbanizzativi, l’Amministrazione Comunale, per gli interventi di cui alla presente deliberazione, limitatamente agli interventi comportanti l’insediamento di funzioni urbane private (con esclusione della realizzazione di servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale sociale), valuterà, sotto un profilo giuridico e tecnico la rimodulazione dell’aumento del contributo di costruzione, connesso alla sola quota di incremento volumetrico, sulla base di una valutazione della quantificazione del valore economico prodotto dalla valorizzazione derivante dai medesimi interventi (art. 43 comma 2 quater della LR 12/2005);*
- *che lo strumento per dare attuazione al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità, quando superiore ai 2mila mq di SL, al ricorrere dei presupposti previsti nel vigente PGT, è individuato in un titolo abilitativo accompagnato da convenzione, aggiornando di conseguenza lo schema di convenzione tipo vigente, tenendo conto di suddividere in maniera congrua il valore prodotto dalla valorizzazione economica tra il Comune e la parte privata e che questa sia erogata al Comune sotto forma di contributo straordinario, previa valutazione tecnico-giuridica, che attesta l’interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Si raccomanda che sia comunque consentito che l’intero contributo straordinario venga assorbito, a scomputo, da opere urbanizzative pertinenti all’intervento, ritenute meritevoli dall’Amministrazione.*

Pertanto, considerato che è possibile prevedere, nei casi di titolo accompagnato da convenzionamento, un aumento del costo di costruzione ai sensi della LR.12/2005 e avendo il Consiglio Comunale espresso tale indirizzo, con la presente proposta si intende determinare le modalità di applicazione di tale previsione.

In primo luogo, si osserva che l’art. 43 comma 2-quater della L.R. 12/2005 prevede che sia possibile aumentare il “*contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati*”. Il principio introdotto da tale disposizione risponde alla logica di bilanciare, in termini economico-finanziari, i benefici a favore dell’operatore privato, che realizza l’intervento di rigenerazione urbanistica, con l’interesse pubblico della collettività.

Con la recente D.G.R. 28 Dicembre 2022, n. XI/7729, recante “*Modalità e requisiti per l’elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione ai sensi dell’articolo 43, comma 2 quater della l.r. 12/2005*”, Regione Lombardia ha delineato una metodologia analitica da utilizzarsi per la valutazione economica del valore delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. I criteri proposti



dalla D.G.R. n. XI/7729 si basano essenzialmente sui principi di rendita finanziaria del bene e di rendita immobiliare dell'investimento.

Con riferimento al recupero degli immobili "dismessi", gli indirizzi del Consiglio Comunale hanno previsto una duplice forma di intervento sul contributo relativo al costo di costruzione:

- 1) l'aumento relativo alla quota di incremento volumetrico, definita "*sulla base di una valutazione della quantificazione del valore economico prodotto dalla valorizzazione derivante dai medesimi interventi*"
- 2) il "*contributo straordinario*" per gli interventi superiori ai 2mila mq di SL, "*... tenendo conto di suddividere in maniera congrua il valore prodotto dalla valorizzazione economica tra il Comune e la parte privata*".

Rispetto al primo elemento, si osserva come la superficie accessoria, legata all'incremento volumetrico concesso, generi effettivamente un nuovo carico urbanistico in grado di creare economie di scala per l'intervento, andando ad aumentare esponenzialmente i benefici economici generati rispetto ai maggiori costi sostenuti. E' pertanto necessario determinare, per tutti gli interventi di cui alla delibera sugli edifici dismessi e limitatamente agli interventi comportanti l'insediamento di funzioni urbane private (con esclusione della realizzazione di servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale sociale), una maggiorazione del contributo di costruzione per la sola quota di incremento volumetrico, sulla base dell'applicazione del principio di rendita finanziaria alla valutazione della valorizzazione derivante dai medesimi interventi. Si determina, quindi, che la suddetta maggiorazione sia pari al 100 % del contributo di costruzione dovuto all'incremento volumetrico, più l'incremento/decremento percentuale in base alla fascia di ubicazione dell'intervento, come indicato nell'Allegato "1.D" alla presente Relazione Istruttoria. Il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella esistente genera infatti la necessità di un incremento di opere e servizi pubblici rispetto a quanto già pianificato con gli strumenti urbanistici. Il valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a carico dell'Amministrazione deve pertanto essere compensato dalla suddetta maggiorazione del contributo di costruzione, in armonia con il principio di rendita finanziaria del bene postulato dalla D.G.R. n. XI/7729/2022, riproporzionato in base all'effettiva incidenza del valore immobiliare rispetto a quello medio cittadino. La formula per l'aumento del contributo, che tiene conto del principio di rendita immobiliare, è la seguente:

Aumento contributo = Contributo base + (contributo base x delta percentuale del valore immobiliare zona/valore immobiliare medio).

Tale formula, esplicitata nella tabella 1.D, è coerente con la logica applicata nella differenziazione degli oneri di urbanizzazione per fasce. Infatti, i premi volumetrici generano carichi urbanistici aggiuntivi particolarmente incidenti a seconda delle zone e dei costi manutentivi per servizi, strutture e infrastrutture generati da queste ulteriori volumetrie.

Rispetto al secondo elemento, relativo al "*contributo straordinario*" per gli interventi superiori ai 2mila mq di SL, si osserva quanto segue. In base agli indirizzi consiliari espressi, il maggior valore generato deve essere suddiviso in misura congrua, quindi non inferiore al 50%, tra il Comune e la parte privata. Tale suddivisione del maggior valore deve essere erogata al Comune sotto forma di contributo straordinario.

La formula esplicitata nell'Allegato "1.E" produce il risultato di parametrare il contributo straordinario al valore commerciale dell'incremento volumetrico, al netto dei costi, suddiviso al 50%. Tale formula ripercorre l'applicazione dei c.d. "toolkit" contenuti nella delibera regionale sopra citata, adattandoli e rendendoli applicabili alla fattispecie degli interventi su edifici "dismessi". Peraltro, il meccanismo della richiesta di un contributo straordinario risultava già essere presente in numerose convenzioni urbanistiche in essere, proprio al fine di compensare l'aumento del valore commerciale dell'operazione immobiliare, nel caso questa fosse indotta da scelte pianificatorie effettuate legittimamente dall'Amministrazione Comunale. Per prassi, il suddetto contributo straordinario è sempre stato ritenuto scomputabile, essendo oggetto di previsioni convenzionali concordate con gli operatori in sede di convenzione urbanistica. Pertanto, nel rispetto



dell'indirizzo consiliare, si ritiene possibile permettere la scomputabilità del contributo straordinario, con riferimento alle opere urbanizzative pertinenti all'intervento, ritenute meritevoli dall'Amministrazione, in ottemperanza alle linee di indirizzo espresse in sede di Consiglio Comunale.

## **5) APPLICABILITÀ AGGIORNAMENTO/NUOVI ONERI**

Al fine di non creare problematiche circa l'adeguamento di titoli edilizi in corso di istruttoria, l'entrata in vigore della determinazione dei nuovi oneri viene prevista a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione della presente proposta.

A decorrere dall'entrata in vigore della determinazione dei nuovi oneri, ai sensi dell'art. 38 comma 7 bis della L.R. 12/2005, gli stessi saranno applicati a tutti i titoli abilitativi (CILA e SCIA), i quali richiedono il versamento degli oneri contestualmente alla presentazione, e ai permessi di costruire presentati ma non ancora rilasciati, laddove gli stessi non presentino una documentazione completa.

L'aggiornamento viene applicato anche a tutte le varianti essenziali relative alla parte di intervento che modifica i parametri edilizi del progetto originario, con qualsiasi titolo vengano presentate.

Per i piani attuativi, gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e per i permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 38 co. 7-bis della L.R. 12/2005 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.

### **IL DIRETTORE DI PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

Dott. Valerio Zauli  
*f.to digitalmente*



Valerio Zauli  
Comune di Milano  
Dirigente  
06.03.2023 13:39:24  
GMT+01:00

### **IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE**

Arch. Marco Porta  
*f.to digitalmente*

## ALLEGATO 1.A

### ONERI DI URBANIZZAZIONE FASCIA CENTRALE / PERIFERICA

#### A) Residenza - al Mc. (SL x 3,00)

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>CENTRALE</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		23,97 €	51,00 €
Urbanizzazione Secondaria		38,02 €	81,00 €
<b>Totale</b>			<b>132,00 €</b>

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>PERIFERICA</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		23,97 €	26,00 €
Urbanizzazione Secondaria		38,02 €	42,00 €
<b>Totale</b>			<b>68,00 €</b>

#### B) Industria ed Artigianato - al Mq.

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>CENTRALE</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		88,90 €	190,00 €
Urbanizzazione Secondaria		51,34 €	109,00 €
Smaltimento Rifiuti		45,84 €	63,00 €
<b>Totale</b>			<b>362,00 €</b>

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>PERIFERICA</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		88,90 €	98,00 €
Urbanizzazione Secondaria		51,34 €	56,00 €
Smaltimento Rifiuti		45,84 €	63,00 €
<b>Totale</b>			<b>217,00 €</b>

## C) Industria Alberghiera / Attrezzature ricettive - al Mq.

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>CENTRALE</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		124,50 €	265,00 €
Urbanizzazione Secondaria		101,44 €	216,00 €
<b>Totale</b>			<b>481,00 €</b>

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>PERIFERICA</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		124,50 €	137,00 €
Urbanizzazione Secondaria		101,44 €	112,00 €
<b>Totale</b>			<b>249,00 €</b>

## D) Attività Direzionali e Commerciale - al Mq.

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>CENTRALE</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		193,97 €	413,00 €
Urbanizzazione Secondaria		152,43 €	325,00 €
<b>Totale</b>			<b>738,00 €</b>

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>PERIFERICA</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		193,97 €	213,00 €
Urbanizzazione Secondaria		152,43 €	168,00 €
<b>Totale</b>			<b>381,00 €</b>

**TABELLA OPERE DI INTERESSE GENERALE AL DI FUORI DEL PUNTO C) DELL'ART. 17 COMMA 3 DEL DPR 380/01 -**

**Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, per lo spettacolo e per l'educazione e formazione ( €. Mq. Lettera D) x 0,20) - al Mq.**

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>CENTRALE</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		38,79 €	82,60 €
Urbanizzazione Secondaria		30,49 €	65,00 €
<b>Totale</b>			<b>147,60 €</b>

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>PERIFERICA</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		38,79 €	42,60 €
Urbanizzazione Secondaria		30,49 €	33,60 €
<b>Totale</b>			<b>76,20 €</b>

**Attrezzature Sportive ( €. Mq. Lettera D) x 0,10) - al Mq.**


<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>CENTRALE</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		19,40 €	41,30 €
Urbanizzazione Secondaria		15,24 €	32,50 €
<b>Totale</b>			<b>73,80 €</b>

<u>interventi di nuova costruzione</u>	<b>PERIFERICA</b>	Delibera 73/07	<b>Nuovi importi</b>
Urbanizzazione Primaria		19,40 €	21,30 €
Urbanizzazione Secondaria		15,24 €	16,80 €
<b>Totale</b>			<b>38,10 €</b>

**IL DIRETTORE DI DIREZIONE**  
**Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE**  
**Arch. Marco Porta**

MARCO  
 PORTA  
 COMUNE DI  
 MILANO  
 Direttore di  
 Area  
 01.03.2023  
 16:21:39  
 UTC

**IL DIRETTORE DI PROGETTO**  
**Direzione Progetto Razionalizzazione Procedure**  
**Dott. Valerio Zauli**

 Valerio Zauli  
 Comune di Milano  
 Dirigente  
 01.03.2023 16:56:08  
 GMT+01:00

ALLEGATO "1.B"

**Valori Medi delle Abitazioni Civili del Comune di Milano rilevati  
nel II semestre 2021 dall'Osservatorio del Mercato  
Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

Tipologia	sem	Fascia	Zona	Compr_min	Compr_max	media_zona	media_MI	Media_Fascia	deltaFasciaMI	deltaFasciaMI%	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	l	m	
						$=(e+f)/2$	$=mediaMI\ g$	$=mediaFascia\ g$	$=i-h$	$=l/h*100$	
Abitazioni civili	Secondo semestre 2021	Centrale	B12	€ 7.200,00	€ 8.800,00	€ 8.000,00	€ 3.592,31	€ 5.226,47	€ 1.634,16	45,49%	
			B13	€ 5.400,00	€ 6.700,00	€ 6.050,00					
			B15	€ 7.500,00	€ 8.900,00	€ 8.200,00					
			B16	€ 6.400,00	€ 7.800,00	€ 7.100,00					
			B17	€ 4.000,00	€ 5.800,00	€ 4.900,00					
			B18	€ 5.000,00	€ 6.700,00	€ 5.850,00					
			B19	€ 5.300,00	€ 7.000,00	€ 6.150,00					
			B20	€ 4.500,00	€ 5.600,00	€ 5.050,00					
			B21	€ 4.200,00	€ 5.500,00	€ 4.850,00					
			C12	€ 4.200,00	€ 5.500,00	€ 4.850,00					
			C14	€ 3.500,00	€ 5.500,00	€ 4.500,00					
			C15	€ 3.200,00	€ 4.500,00	€ 3.850,00					
			C16	€ 3.200,00	€ 4.300,00	€ 3.750,00					
			C17	€ 3.800,00	€ 4.600,00	€ 4.200,00					
			C18	€ 3.000,00	€ 4.300,00	€ 3.650,00					
			C19	€ 3.400,00	€ 4.400,00	€ 3.900,00					
			C20	€ 3.400,00	€ 4.600,00	€ 4.000,00					
			Periferica	D10	€ 2.000,00	€ 2.800,00					€ 2.400,00
				D12	€ 2.650,00	€ 3.900,00					€ 3.275,00
				D13	€ 1.900,00	€ 2.650,00					€ 2.275,00
		D15		€ 1.800,00	€ 2.550,00	€ 2.175,00					
		D16		€ 2.300,00	€ 3.000,00	€ 2.650,00					
		D18		€ 1.700,00	€ 2.650,00	€ 2.175,00					
		D20		€ 2.200,00	€ 3.100,00	€ 2.650,00					
		D21		€ 2.000,00	€ 2.600,00	€ 2.300,00					
		D24		€ 2.000,00	€ 2.900,00	€ 2.450,00					
		D25		€ 1.800,00	€ 2.600,00	€ 2.200,00					
		D28		€ 2.400,00	€ 3.400,00	€ 2.900,00					
		D30		€ 1.750,00	€ 2.600,00	€ 2.175,00					
		D31		€ 1.800,00	€ 2.700,00	€ 2.250,00					
		D32		€ 1.800,00	€ 2.450,00	€ 2.125,00					
		D33		€ 2.150,00	€ 2.800,00	€ 2.475,00					
		D34		€ 2.300,00	€ 2.800,00	€ 2.550,00					
		D35	€ 1.800,00	€ 2.800,00	€ 2.300,00						
		D36	€ 2.000,00	€ 2.800,00	€ 2.400,00						
		E5	€ 1.800,00	€ 2.300,00	€ 2.050,00						
E6	€ 1.700,00	€ 2.100,00	€ 1.900,00								
E7	€ 1.500,00	€ 2.100,00	€ 1.800,00								
E8	€ 1.600,00	€ 1.950,00	€ 1.775,00								

- NB: LE QUOTAZIONI NON SONO DISPONIBILI NELLA ZONA "R"

IL DIRETTORE DI DIREZIONE  
Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE  
Arch. Marco Porta

IL DIRETTORE DI PROGETTO  
Direzione Progetto Razionalizzazione Procedure  
Dott. Valerio Zauli

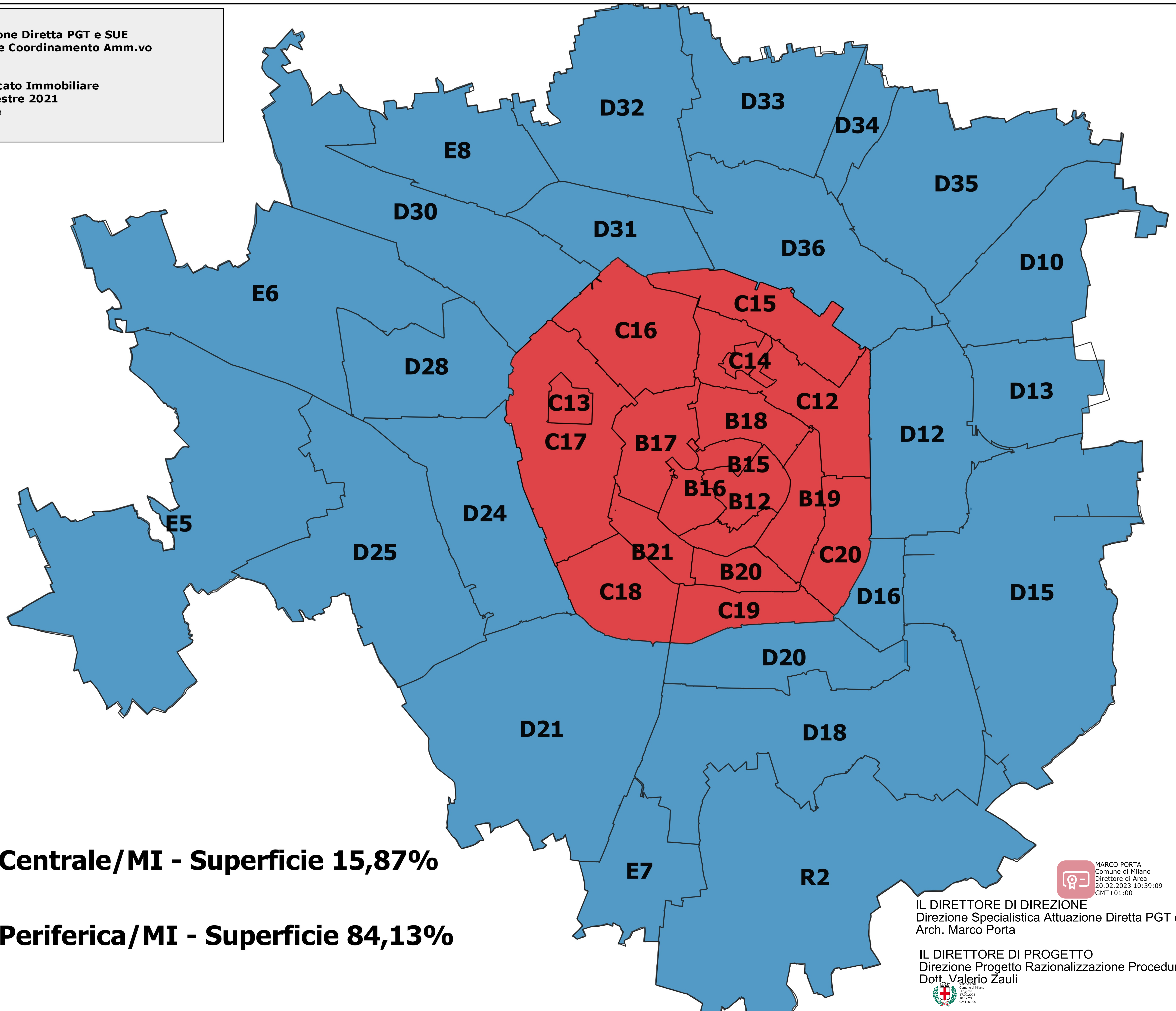


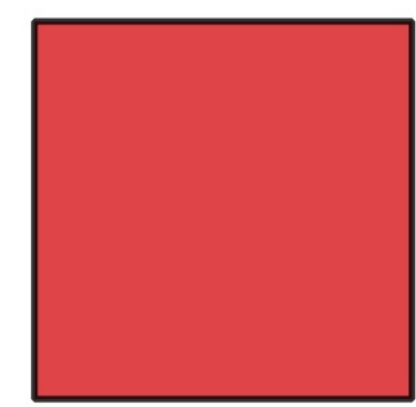
Valerio Zauli  
Comune di Milano  
Dirigente  
01.03.2023 16:56:08 GMT+01:00


MARCO PORTA  
COMUNE DI  
MILANO  
Direttore di Area  
01.03.2023  
16:22:53 UTC



ALLEGATO "1.C"



 **Fascia Centrale/MI - Superficie 15,87%**

 **Fascia Periferica/MI - Superficie 84,13%**

MARCO PORTA  
Comune di Milano  
Direttore di Area  
20.02.2023 10:39:09  
GMT+01:00

IL DIRETTORE DI DIREZIONE  
Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE  
Arch. Marco Porta

IL DIRETTORE DI PROGETTO  
Direzione Progetto Razionalizzazione Procedure  
Dott. Valerio Zauli





## ALLEGATO "1.D"

La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 20/12/2021 ha già previsto:

- a) Per tutti gli interventi di cui alla delibera sugli edifici dismessi e limitatamente agli interventi comportanti l'insediamento di funzioni urbane private (con esclusione della realizzazione di servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale sociale), **la maggiorazione** del contributo di costruzione, per la sola quota di incremento volumetrico, sulla base di una valutazione della quantificazione del valore economico prodotto dalla valorizzazione derivante dai medesimi interventi.

La maggiorazione è pari al 100 % del contributo di costruzione dovuto all'incremento volumetrico, più l'incremento/decremento percentuale in base alla fascia di ubicazione dell'intervento.

La formula per l'aumento del contributo, che tiene conto del principio di rendita immobiliare, è la seguente:

Aumento contributo = Contributo base + (contributo base x delta percentuale del valore immobiliare zona/valore immobiliare medio).

Come meglio descritto nella sottostante tabella:

Zona	media_zona	media_MI	delta%	Valore finale maggiorazione contributo
C12	4.850,00 €	2.798,33 €	73,32%	173,32%
C14	4.500,00 €		60,81%	160,81%
C15	3.850,00 €		37,58%	137,58%
C16	3.750,00 €		34,01%	134,01%
C17	4.200,00 €		50,09%	150,09%
C18	3.650,00 €		30,43%	130,43%
C19	3.900,00 €		39,37%	139,37%
C20	4.000,00 €		42,94%	142,94%
D10	2.400,00 €		-14,23%	85,77%
D12	3.275,00 €		17,03%	117,03%
D13	2.275,00 €		-18,70%	81,30%
D15	2.175,00 €		-22,28%	77,72%
D16	2.650,00 €		-5,30%	94,70%
D18	2.175,00 €		-22,28%	77,72%
D20	2.650,00 €		-5,30%	94,70%
D21	2.300,00 €		-17,81%	82,19%
D24	2.450,00 €		-12,45%	87,55%
D25	2.200,00 €		-21,38%	78,62%
D28	2.900,00 €		3,63%	103,63%
D30	2.175,00 €		-22,28%	77,72%
D31	2.250,00 €		-19,59%	80,41%
D32	2.125,00 €		-24,06%	75,94%
D33	2.475,00 €		-11,55%	88,45%
D34	2.550,00 €		-8,87%	91,13%
D35	2.300,00 €		-17,81%	82,19%
D36	2.400,00 €		-14,23%	85,77%
E5	2.050,00 €		-26,74%	73,26%
E6	1.900,00 €		-32,10%	67,90%
E7	1.800,00 €		-35,68%	64,32%
E8	1.775,00 €		-36,57%	63,43%

**IL DIRETTORE DI DIREZIONE**

**Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE**

**Arch. Marco Porta**



MARCO  
PORTA  
COMUNE DI  
MILANO  
Direttore di  
Area  
01.03.2023  
16:23:47  
UTC

**IL DIRETTORE DI PROGETTO**

**Direzione Progetto Razionalizzazione Procedure**

**Dott. Valerio Zauli**

## ALLEGATO "1.E"

La **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 20/12/2021** ha già previsto:

- a) Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità, quando superiore ai 2 mila mq di SL, **un contributo straordinario**, prodotto dalla valorizzazione economica dei progetti, da suddividere in maniera congrua tra il Comune e la parte.

Il maggior valore generato è suddiviso in misura congrua e non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed erogata al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario **ed è il risultato del valore commerciale dell'incremento volumetrico al netto dei costi** e successivamente suddiviso al 50%.

### **PLUS VALORE DI TRASFORMAZIONE SU INCREMENTO $V_t = V_m - C_t$**

dove:

$V_t$  = Plus Valore incremento volumetrico dell'immobile, post trasformazione, al netto dei costi.

$V_m$  = Valore di mercato dell'incremento volumetrico dell'immobile post intervento.

$C_t$  = Costi di realizzazione intervento

## 1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'INCREMENTO VOLUMETRICO DELL'IMMOBILE

### **$V_m = V/mq$ del nuovo edificio relativamente al solo incremento x $Scv$**

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile finito

$V/mq$  = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI - Valore Medio della zona - Stato di conservazione ottimo.

$Scv$  = superficie vendibile in mq, pari alla SL.

## 2) COSTI DI TRASFORMAZIONE

### **$C_t =$ Sommatoria costi ( $C_e + O_u + U_t + S_t + O_f$ )**

#### **$C_e$ - COSTO EDIFICIO**

È il costo che l'operatore economico dovrà sostenere per la costruzione/trasformazione del prodotto edilizio.

Si ottiene mediante la stima da Computo Metrico Estimativo (CME) per gli edifici in progetto con destinazione terziaria/commerciale, e mediante stima parametrica, in base al costo unitario al Mq. per la destinazione residenziale/produttiva, desunto dal bollettino "Prezzi tipologie edilizie" Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ultimo disponibile alla data di presentazione del titolo edilizio, eventualmente aggiornato con indice ISTAT (costo di costruzione di fabbricato residenziale) se non attuale.

#### **$O_u$ - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE**

È il contributo di costruzione relativo all'articolo 16 del DPR 380/2001, e comprende sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti. In questa voce vanno ricompresi anche i costi derivanti da particolari disposizioni del PGT vigente, quali ad esempio, la monetizzazione degli standard o altre compensazioni.

#### Ut - UTILE D'IMPRESA

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre nella tabella possa assumere un valore compreso tra il 18% e il 25% del valore del prodotto edilizio finito. Il valore di riferimento per tutti gli interventi viene stabilito nella misura del 20% del valore di mercato dell'immobile finito.

$$Ut = Vm \times 20\%$$

#### St - SPESE TECNICHE E PARERI VARI

Include tutte le prestazioni tecnico professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica, architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi, ecc.) nonché atti o pareri di altri istituti o enti. Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 10% del costo di costruzione degli edifici.

$$St = Ce \times 10\%$$

#### Of - ONERI FINANZIARI

Si riferiscono alle spese che l'operatore economico deve sostenere per usufruire di finanziamenti da parte degli istituti di credito (prestito bancario), che mediamente possono essere valutati in una percentuale variabile tra il 6 e 9%. Detta prestazione viene determinata per tutti gli interventi nella misura del 6% dei costi totali dell'operazione.

$$Of = (Ce + Ou + St + Cd) \times 6\%$$

#### Ct - COSTO COMPLESSIVO DI TRASFORMAZIONE

Si ottiene dalla somma di tutti i costi sostenuti dall'operatore economico.

### 3) CONTRIBUTO STRAORDINARIO

$$= \text{PLUS VALORE DI TRASFORMAZIONE SU INCREMENTO } (Vt = Vm - Ct) \times 50\%$$

#### IL DIRETTORE DI DIREZIONE

Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE  
Arch. Marco Porta



MARCO PORTA  
Comune di Milano  
Direttore di Area  
20.02.2023  
10:40:37  
GMT+01:00

#### IL DIRETTORE DI PROGETTO

Direzione Progetto Razionalizzazione Procedure  
Dott. Valerio Zauli



Valerio Zauli  
Comune di Milano  
Dirigente  
17.02.2023  
18:52:23  
GMT+01:00

## ALLEGATO 1 F

### RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ERS (DEFINIZIONE REQUISITI)

Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione come di seguito descritte sono applicabili esclusivamente in interventi di realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale, compresa la Residenza per Studenti Universitari.

Tali riduzioni sono subordinate all'assegnazione dell'ERS e RSU a soggetti provvisti di determinati requisiti soggettivi come di seguito specificati.

Condizioni per le quali è possibile fruire della **riduzione del 50%** degli oneri di urbanizzazione:

- realizzazione di alloggi rientranti nelle categorie dell'ERS, sia in vendita sia in locazione, nelle percentuali di SL ERS definite da PGT, assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11.10.2010 e dalle eventuali delibere integrative o sostitutive della suddetta;
- realizzazione di residenze universitarie convenzionate in SL, i cui posti letto sono assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e dei requisiti meglio definiti nel successivo paragrafo;

Condizioni per le quali è possibile fruire della **riduzione del 100%** degli oneri di urbanizzazione:

- alloggi ERS in locazione, compresa la RSU, a servizi (ex art. 4 PdS); la riduzione del 100% è applicabile all'intera quota di SL convenzionale extra indice assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11.10.2010 nonché dalle eventuali delibere integrative o sostitutive delle suddetta ;
- realizzazione di alloggi rientranti nelle categorie dell'ERS in locazione, escluse le residenze universitarie, in sostituzione, su proposta dell'operatore, alla realizzazione di funzioni urbane libere, assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11.10.2010 nonché dalle eventuali delibere integrative o sostitutive delle suddetta;
- realizzazione di residenze universitarie convenzionate, sia come realizzazione di ERS sia come servizi di interesse pubblico o generale ai sensi del PdS, i cui canoni risultano pari a quelli praticati dalle Università milanesi in tema di diritto allo studio ed assegnati a soggetti con i requisiti per l'accesso così come regolamentati dalle stesse Università ovvero la cui gestione è affidata direttamente alle Università anche al fine di garantire il diritto allo studio. In tali interventi la quota destinata al diritto allo studio dovrà essere pari almeno al 50% della SL, intesa come SL+SL convenzionale e comunque pari alla SL convenzionale. Anche in questo caso posti letto sono assegnati a soggetti in possesso di specifici requisiti soggettivi ai sensi della normativa vigente e dei requisiti meglio definiti nel successivo paragrafo;

#### **Posti letto in Residenze Universitarie Convenzionate**

Al fine dell'applicabilità della riduzione del 50% e del 100% degli oneri di urbanizzazione, i posti letto/alloggi realizzati all'interno di residenze universitarie convenzionate dovranno essere assegnati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere studenti, anche prossimi, di una delle Università riconosciute presenti sul territorio del Comune di Milano;

b) essere residente in un comune non appartenente all'area urbana di Milano/Città Metropolitana (non meno di 30 km).

Inoltre, al fine dell'applicazione della riduzione sugli oneri, l'assegnazione dei posti letto a tariffa convenzionata dovrà avvenire in via preferenziale sulla base del reddito ISEE del nucleo familiare dello studente, mediante la redazione di una lista d'accesso predisposta dal soggetto attuatore, o avente causa.

#### **IL DIRETTORE DI DIREZIONE**

**Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE**

**Arch. Marco Porta**



MARCO PORTA  
COMUNE DI  
MILANO  
Direttore di Area  
02.03.2023  
06:51:09 UTC

#### **IL DIRETTORE DI PROGETTO**

**Direzione Progetto Razionalizzazione Procedure**

**Dott. Valerio Zauli**



Valerio Zauli  
Comune di Milano  
Dirigente  
02.03.2023 00:39:14 GMT+01:00

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:  
Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i  
titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia  
IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI**

Numero proposta: 284 / 2023

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

**FAVOREVOLE**

**IL DIRETTORE DI DIREZIONE SPECIALISTICA ATTUAZIONE DIRETTA PGT E SUE**

Marco Porta

Firmato digitalmente da Marco Porta

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:  
Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i  
titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia  
IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI**

Numero proposta: 284 / 2023

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

**FAVOREVOLE**

**IL DIRETTORE DI DIREZIONE DI PROGETTO RAZIONALIZZAZIONE PROCEDURE AMMINISTRATIVE**

Valerio Zauli

Firmato digitalmente da Valerio Zauli

**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:  
Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i  
titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia  
IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI**

Numero proposta: 284 / 2023

Direzione Bilancio e Partecipate

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**  
Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

**FAVOREVOLE**

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Firmato digitalmente da Bruna Forno



**FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:  
Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dello smaltimento rifiuti, dovuti per i  
titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia  
IL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA RIFLESSI CONTABILI**

Numero proposta: 284 / 2023

Segreteria Generale

**PARERE DI LEGITTIMITA'**

Ai sensi Art.2- comma 1 - Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Vista la proposta di deliberazione di Consiglio comunale indicata in oggetto;

Visti i pareri di regolarità tecnica favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione in oggetto dal Direttore della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE e dal Direttore della Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative, da ritenersi assorbenti della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, dei passaggi procedurali/istruttori condotti, propedeutici alla proposta medesima, nonché della verifica preventiva in merito alla sussistenza dei presupposti legittimanti l'approvazione della proposta stessa ed in particolare legittimanti l'approvazione delle ipotesi di maggiorazione e riduzione del contributo di costruzione, anche per ciò che attiene alla proposta differenziazione delle due fasce in cui è stata suddivisa la città;

Vista la Relazione Istruttoria allegata alla suddetta proposta di deliberazione di Consiglio comunale (Allegato 1), redatta dal Direttore della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE e dal Direttore della Direzione di Progetto Razionalizzazione Procedure Amministrative, sui cui contenuti e valutazioni non si estende il presente scrutinio di legittimità;

Ritenuta la competenza dell'organo di governo ad esprimersi sulla presente proposta, tenuto conto delle valutazioni formulate, anche nella relazione tecnica, dalla funzione dirigenziale proponente e ciò anche alla luce dell'obbligo di aggiornamento triennale previsto dalla legge;

Visto il parere di regolarità contabile "Favorevole" espresso dal Ragioniere Generale;

Esprime

**PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE**



Per le considerazioni e nei limiti delle osservazioni sopra formulate.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Firmato digitalmente da Fabrizio Dall'Acqua

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. \_28\_ DEL 17/05/2023**

**IL VICE PRESIDENTE**

**Angelo Turco**

**Firmato digitalmente**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Fabrizio Dall'Acqua**

**Firmato digitalmente**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

**Maria Elisa Borrelli**

**Firmato digitalmente**

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

**Maria Elisa Borrelli**

**Firmato digitalmente**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Fabrizio Dall'Acqua**

**Firmato digitalmente**