



Città di
Cologno Monzese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA GESTIONE DELL'ENTE

ORIGINALE

N. 80 del 12/12/2022

OGGETTO: AGGIORNAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 44 E SEGUENTI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I., DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, SMALTIMENTO RIFIUTI E DEL VALORE MINIMO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI E PARCHEGGI PERTINENZIALI.

L'anno **duemilaventidue**, addì **dodici** del mese di **Dicembre**, alle ore **17:00**, nel **Palazzo Comunale**,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA GESTIONE DELL'ENTE

Dott.ssa Anna Aida Bruzzese, in virtù dei poteri conferiti dal Decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2022, con l'assistenza del Segretario Generale Vittorio Carrara.

Assunti i poteri della Giunta Comunale come previsti dall'articolo 48 del D. Lgs. del 18/08/2000 n. 267, provvede a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 44 E SEGUENTI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I., DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, SMALTIMENTO RIFIUTI E DEL VALORE MINIMO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI E PARCHEGGI PERTINENZIALI.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA GESTIONE DELL'ENTE

PREMESSO CHE:

- L'art. 44 della L.R. 12/2005 prevede l'obbligo per i comuni di aggiornare gli oneri di urbanizzazione come segue: *"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 del comune di Cologno Monzese è avvenuto nel 2014 sulla base del piano dei servizi allegato al PGT allora vigente (approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24/01/2013), a seguito del quale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 9 aprile 2014, avente ad oggetto *"Approvazione ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i., degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo di costruzione e del valore minimo per la monetizzazione delle aree a servizi con contestuale definizione dei criteri di applicazione"*, sono stati aggiornati gli oneri di urbanizzazione in adempimento all'art. 44 L.R. 12/2005, sopra richiamato;
- Da tale data sono altresì intervenute numerose modifiche legislative nazionali e regionali, che hanno comportato variazioni alle tariffe previgenti, come sotto indicato:

L'art. 16 comma 4 DPR 380/2001 e s.m.i. espressamente dispone che: *"L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con ...omissis... in relazione:*

***d-bis)** alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), anziché quelli di nuova costruzione;*

(lettera aggiunta dall'[art. 17, comma 1, lettera g\)](#), legge n. 164 del 2014)

***d-ter)** alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, 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 (lettera aggiunta dall'[art. 17, comma 1, lettera g\)](#), legge n. 164 del 2014 e modificata dalla legge 120/2020);"*

L'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i. espressamente dispone 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..(comma così sostituito dall'art. 4, comma 1, lettera e), legge reg. n. 18 del 2019);"*

L'art. 64 comma 7 della L.R. 12/2005 e s.m.i. espressamente dispone che: *"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 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 10% del contributo di costruzione dovuto (comma così modificato dall'art. 26, comma 1, lettera k 1) legge reg. n. 15 del 26/05/2017);"*

L'art. 64 comma 7 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. espressamente dispone che: *"Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione." (comma aggiunto dall'art. 26, comma 1, lettera k 2) legge reg. n. 15 del 26/05/2017);"*

L'art. 43 comma 2-quinquies L.R. 12/2005 e s.m.i. espressamente dispone che: *"La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale 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', previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:(comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, lettera c), legge reg. n. 18 del 2019):*

- a) promozione dell'efficientamento energetico;*
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*

- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.";

Con D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3509: si sono definiti i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione, previsto dall'art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/2005 e dovuti in attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (normata dalla l.r. 18/2019, avente ad oggetto "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");

All'art. 43 comma 2-sexies L.R. 12/2005 e s.m.i.: si è prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 così determinata:

"...omissis..."

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.";

PREMESSO ALTRESÌ CHE, anche le variazioni intervenute sui regolamenti comunali determinano ricaduta operativa per la corretta applicazione del contributo concessorio dovuto, ovvero:

L'art. 44, comma 4, legge reg. n. 16 del 2016 e s.m.i. ha abrogato i commi 15 e 16 dell'art. 44 della **L.R. 12/2005**, che prevedeva la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli edifici realizzati in attuazione dei piani di zona di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata;

L'art. 31.4 del vigente Regolamento Edilizio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25/01/2016, volto ad incentivare il riutilizzo delle acque meteoriche, ha previsto riduzioni sul contributo di costruzione;

Con la D.G.R. n. 3868 del 17/07/2015 e Decreto D.U.O. n. 6480 del 30/07/2015 e s.m.i. la Regione Lombardia ha assunto "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica" che hanno introdotto l'obbligo di progettazione, per i nuovi edifici in classe NZeb, che rende inefficace di fatto le riduzioni delle tariffe vigenti con deliberazione della Giunta Comunale n. 61 del 9 aprile 2014, a seconda delle diverse classe energetiche, salvo che, con successiva D.G.R. del 05/08/2020 n. XI/3509, si è prevista una specifica premialità per interventi di miglioramento della prestazione energetica sul patrimonio edilizio esistente;

CONSIDERATO CHE, è necessario ridefinire gli importi unitari minimi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in quanto:

1. In data 09/02/2022 la variazione generale al PGT, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 34 del 13/07/2021, è divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n. 6 del 09/02/2022;
2. Gli importi dovuti devono essere aggiornati ai costi effettivamente sostenuti per la realizzazione di opere di urbanizzazione, in ossequio anche al principio generale del costante e perdurare aumento dei prezzi connessi alle materie prime;
3. Gli importi devono essere adeguati alle intervenute modifiche legislative e regolamentari sopra richiamate, ad eccezione del contributo straordinario previsto dalla normativa nazionale in quanto l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 è disapplicato da Regione Lombardia, come espressamente previsto all'art. 103 della LR 12/2005;
4. È altresì recepita la maggiorazione massima del 10% per le istanze di recupero abitativo dei sottotetti, considerato che le tariffe applicabili sono quelle riguardanti la ristrutturazione edilizia, anziché quelle di nuova costruzione, diversamente da quanto originariamente stabilito prima della modifica legislativa prevista dall'art. 26, comma 1, lettera k 1), della legge regionale n. 15 del 26/05/2017, avente ad oggetto "Modifiche alla l.r. 12/2005";
5. Disporre le riduzioni previste dalla D.G.R. 5 agosto 2020 - n. XI/3509, che individua diverse fattispecie di interventi, dando facoltà ai Comuni di modulare la percentuale di riduzione sul contributo di costruzione, limitatamente agli ambiti di rigenerazione urbana di cui alla Delibera di C.C. n. 34 del 19/04/2021 ;
6. in ottemperanza di quanto disposto dall'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., sono stati rideterminati i valori minimi di superficie a mq di aree a servizi da monetizzare, nell'ambito dei piani attuativi e permessi convenzionati, i cui valori sono determinati con riferimento ai parametri OMI, individuati annualmente dall'agenzia delle entrate;

DATO ATTO che, a seguito di comparazione effettuata tra i comuni contermini con analoga situazione territoriale, si è accertato che le tariffe vigenti nel comune di Cologno Monzese, dovute per la monetizzazione, nel caso di mancato reperimento dei posti auto privati previsti dalla L.R., per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, risultano significativamente inferiori nel nostro comune pertanto si rende opportuno adeguare gli importi ai costi effettivi da sostenere per realizzazione di parcheggi nel territorio comunale e, tale valore così come determinato, sarà utilizzato in analogia, in tutti i casi di monetizzazione previsti dal PGT vigente;

RICHIAMATI i nuovi fascicoli uniti al presente atto, rispettivamente sotto le lettere "B", "C", "D" ed "E" per formarne parte integrante e sostanziale, con i quali sono stati rideterminati gli oo.uu. comunali dovuti

per gli interventi edilizi previsti dal PGT, per gli ambiti interni ed esterni al TUC, da applicarsi sull'intero territorio comunale, nonché le percentuali del costo di costruzione dovute per le attività economiche;

VISTE E RICHIAMATE le seguenti fonti normative:

D.P.R. 380/2001 e s.m.i;

L.R. 12/2005 e s.m.i;

L.R. 31/2014 es.m.i.;

D.G.R. n. 8/3951 del 27 dicembre 2006;

D.G.R. n. 8/5018 del 26 giugno 2007;

D.G.R. n. 8/5773 del 31 ottobre 2007;

D.G.R. n. 3868 del 17/07/2015 e s.m.i;

D.D.U.O. n. 6480 del 17/07/2015 e s.m.i;

D.G.R. n. XI/3509 del 5 agosto 2020;

Regolamento Edilizio vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 25/01/2016;

P.G.T. vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 13/07/2021 e successiva Determina Dirigenziale n. 1536 del 22/12/2021 ed efficace dal 09/02/2022;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri di regolarità tecnica e tecnico-contabile, allegati quali parti integranti dell'atto, previsti dagli articoli 49, comma 1, e 147-bis, del D. Lgs 18.8.2000 n. 267, e dall'art. 5, comma 3 e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento in materia di controlli interni, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28/06/2021, esecutiva, espressi rispettivamente dal:

- ✓ Direttore dell'Area Servizi Tecnici ;
- ✓ Direttore dell'Area Servizi, Finanziari, Culturali e Sportivi in relazione alla sua qualità di Responsabile del Servizio Finanziario;

VISTO l'art. 141 del D.lgs. 18/8/2000 n. 267;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** le premesse quali parti integrali e sostanziali del presente atto;
2. **DI APPROVARE** per le motivazioni in premessa indicate, le tariffe degli oneri di urbanizzazione, con i relativi valori tabellari minimi dovuti, per la monetizzazione delle aree a servizi, unitamente alle modalità e ai criteri di attuazione così come meglio specificato negli allegati di seguito richiamati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, ovvero:

Allegato A. - Relazione tecnica e criteri operativi per determinazione valori tabellari minimi e monetizzazione delle aree a servizi;

Allegato B. - Tariffe oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e relativi contributi previsti dai documenti del P.G.T. per gli ambiti interni al TUC;

Allegato C. - Tariffe oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e relativi contributi previsti dai documenti del P.G.T. per gli ambiti esterni al TUC;

Allegato D. - Percentuali del costo di costruzione per le attività economiche e di pubblico interesse;

Allegato E. - Tabella modulazione per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2-sexies L.R. 12/2005 e s.m.i.

3. **DI DARE ATTO CHE** le nuove tariffe entrano in vigore a far data dall'esecutività della presente deliberazione, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 38 comma 7/bis della L.R. 12/05 e s.m.i., con contestuale revoca della deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 09/04/2014;

4. **DI DARE ATTO CHE** per i piani attuativi convenzionati e in fase di attuazione, ai sensi degli artt. 38 e 39 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, sono fatte salve le obbligazioni e le garanzie tutte, poste a carico degli operatori delle convenzioni già stipulate ed a tutt'oggi efficaci e in essere, per le quali non si applicano le tariffe di cui alla presente deliberazione, in quanto con la stipula delle predette convenzioni sono stati assolti tutti gli obblighi mediante impegno alla realizzazione delle opere a scomputo con versamento dei conguagli ove dovuti;

5. **DI DARE MANDATO** al Dirigente dell'Area Tecnica, di dare attuazione alla presente deliberazione;

6. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/00.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 44 E SEGUENTI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I., DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, SMALTIMENTO RIFIUTI E DEL VALORE MINIMO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI E PARCHEGGI PERTINENZIALI.

Il processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Commissario
Anna Aida Bruzzese
Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Vittorio Carrara
Atto sottoscritto digitalmente
