

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CAPO I DISPOSIZIONI PRELIMINARI

AMBITO DI APPLICAZIONE

I presenti criteri sono di ausilio nella determinazione dei contributi afferenti agli interventi di trasformazione del territorio comunale assentiti nel rispetto delle vigenti norme nazionali e regionali.

ONERI E CONTRIBUTI EDILIZI E URBANISTICI

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggetti al versamento di specifici contributi commisurati alla loro incidenza o al maggior carico urbanistico indotto sul territorio comunale.

Nel caso di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri dovrà tener conto anche dell'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione.

I contributi dovuti per gli interventi sono:

- oneri per le opere di urbanizzazione primaria;
- oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
- oneri di smaltimento dei rifiuti (per attività industriali);
- contributo commisurato al costo di costruzione dell'edificio (ad eccezione delle attività industriali);
- monetizzazione dello standard (a seconda della tipologia di intervento e del regime amministrativo).

LA DESTINAZIONE FUNZIONALE

Gli oneri sono definiti in base alla destinazione prevista ovvero all'insieme delle funzioni ammesse per l'area o per l'edificio.

Si definisce "*funzione principale*" la destinazione d'uso qualificante mentre "*complementare*", "*accessoria*" o "*compatibile*" la funzione che può essere accostata alla funzione principale.

INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI SOGGETTI AL PAGAMENTO DI CONTRIBUTI

Salvi i casi di gratuità o parziale esonero espressamente previsti dalla legge, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio — e quindi subordinati al versamento di contributi — le seguenti tipologie di intervento per come definite dalla normativa vigente:

- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica

L'individuazione della tipologia d'intervento e del regime economico (onerosità o gratuità) che regola l'intervento deve essere coerentemente definita nella pratica dal professionista abilitato e verificata dal personale tecnico dell'ufficio che si occupa dell'istruttoria.

Sono altresì subordinati al versamento del contributo di costruzione:

- gli interventi che costituiscono variante significativa a interventi già assentiti, qualora producano incrementi di superfici lorda di pavimento;
- gli interventi in aree agricole non soggetti a esonero ai sensi di legge;
- i depositi all'aperto e/o le aree di stoccaggio di materiale, qualora gli stessi trasformino — sotto il profilo edilizio — l'area di intervento mediante opere di impermeabilizzazione dei suoli per una superficie superiore o uguale a mq 500,00;
- le attività all'aperto qualora le stesse trasformino — sotto il profilo edilizio — l'area di intervento mediante opere di impermeabilizzazione dei suoli per una superficie superiore o uguale a mq 250,00;
- le attività all'aperto di vendita e di somministrazione aventi superficie maggiore rispettivamente di mq 500,00 e 250,00;
- i mutamenti di destinazioni d'uso, con o senza opere, se generano un aumento di carico urbanistico. A tal fine si rinvia all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e smi che disciplina il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e riconosce le seguenti categorie:
 - residenziale;
 - turistico-ricettivo;
 - produttivo e direzionale;
 - commerciale;
 - rurale.

L'eventuale aumento di carico urbanistico deve essere valutato anche all'interno delle singole categorie sopraelencate, in riferimento ai contenuti dello strumento urbanistico comunale.

La determinazione del contributo si svolge con criteri diversi a seconda delle ipotesi di:

- interventi residenziali;
- interventi non residenziali (produttivi, commerciali, ecc.);
- interventi con pluralità di destinazioni;
- interventi per opere speciali.

INTERVENTI CON MAGGIORAZIONE DEI CONTRIBUTI

Tutte le maggiorazioni previste dalle norme vigenti sono da intendersi **applicate nella misura massima prevista**.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si elencano di seguito le maggiorazioni previste dall'art 43 della legge regionale 12/2005 smi:

- Fondo aree verdi: esclusivamente agli interventi di **nuova costruzione** che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, al contributo di costruzione è applicata una maggiorazione del 5% stabilita dal vigente PGT. L'individuazione delle aree agricole di fatto non terrà conto della destinazione urbanistica bensì di quanto stabilito da provvedimenti regionali e dall'art.18 del vigente Piano di Governo del Territorio.
- Maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di cui all'art. 43 comma 2-

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

sexies della legge regionale 12/2005 smi, stabilita come di seguito riportata:

- a) per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.

INTERVENTI NON SOGGETTI AL PAGAMENTO

Gli interventi non soggetti al versamento dei contributi o per cui è prevista una riduzione degli stessi, sono espressamente definiti anzitutto dalla legge e precisati nel presente documento in funzione di ausilio per gli interessati.

Non sono dovuti contributi per le seguenti fattispecie:

- gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, se in funzione della conduzione del fondo e per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della vigente legislazione. Qualora il titolare (o il legale rappresentante dell'impresa agricola) non sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale, gli interventi di cui sopra sono subordinati al **versamento dei contributi di costruzione** ai sensi della normativa regionale vigente;
- gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari. L'esenzione è applicata nei seguenti limiti:
 - a) l'edificio è destinato ad ospitare un solo nucleo familiare;
 - b) il carattere di edificio unifamiliare è presente sia prima che dopo l'intervento;
 - c) l'edificio è strutturalmente e funzionalmente indipendente da altri immobili;
 - d) le sue dimensioni sono alternativamente o non superiori a 110 mq di SLP o quest'ultima garantisce un rapporto inferiore a 20 mq per componente nucleo familiare;
 - e) l'intervento edilizio non è destinato a fini di lucro, ma esclusivamente al miglioramento della funzionalità e dell'usabilità dell'immobile ad esclusivo vantaggio della famiglia che ci vive e delle relative esigenze abitative;
- gli impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. Per poter beneficiare dell'esonero come "ente istituzionalmente competente" è necessario che:
 - a) l'opera sia ascrivibile alla categoria "*opere pubbliche o di interesse generale*" (pertanto,

idonea a soddisfare i bisogni della collettività anche se realizzata e gestita da privati) e che l'esecuzione delle opere avvenga da parte di soggetti cui sia demandata, in via istituzionale, la realizzazione di opere di interesse generale, oppure da parte di privati concessionari dell'ente pubblico, purché tali opere siano inerenti all'esercizio del rapporto concessorio. L'esenzione non spetta a soggetti privati per gli immobili dove sia esercitata attività lucrativa di impresa, indipendentemente dalla rilevanza sociale dell'attività esercitata;

- b) gli interventi effettuati su fabbricati di ente religioso siano destinati ad abitazione del sacerdote e ad attività pastorale/assistenziale (quali pertinenze dell'edificio di culto, oratori, o attività similari) qualora la stessa sia rivolta a soddisfare bisogni religiosi della collettività;
- c) l'esenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione sia subordinata alla previsione dell'intervento all'interno di un Piano Attuativo regolato da apposita convenzione.
 - gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale;
 - i parcheggi, pertinenziali e non, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge;

Sono esonerati dal pagamento del solo costo di costruzione gli interventi residenziali di edilizia abitativa convenzionata e housing sociale nonché quelli di recupero abitativo del sottotetto o di recupero dei vani e locali seminterrati e terra nei casi previsti dalle leggi regionali in materia.

Non sono altresì dovuti contributi urbanistici per gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (se non collegati a cambio di destinazione d'uso con o senza opere) nonché le opere interne alle singole unità immobiliari, salvo che la loro esecuzione combinata si configuri come ristrutturazione edilizia.

Non è consentita la scissione dell'intervento in più pratiche edilizie al fine di ricondurlo a categorie di intervento non onerose.

L'esonero dal pagamento dei contributi deve essere richiesto dall'interessato contestualmente alla presentazione della pratica edilizia, corredandola con l'opportuna documentazione

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

atta a dimostrare i requisiti di gratuità dell'intervento, pena la nullità del beneficio.

INTERVENTI CON RIDUZIONE DEGLI ONERI

È prevista la riduzione dei contributi urbanistici per interventi realizzati in forza di precise disposizioni di legge o per quegli interventi deliberati dall'Ente al fine di promuovere l'interesse generale, anche realizzato dai privati, purché in regime regolato dai presenti criteri o da specifica convenzione con il Comune.

Per le riduzioni dei contributi urbanistici riguardanti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi finalizzati al risparmio energetico si fa riferimento alla normativa vigente al momento della presentazione del titolo edilizio.

Politiche abitative: negli interventi di edilizia residenziale pubblica, agevolata e/o convenzionata, gli oneri di urbanizzazione possono essere ridotti — nell'ambito della definizione della convenzione accessiva all'intervento — fino alla metà del valore base. Nel caso di interventi aventi caratteristiche prestazionali elevate possono essere concesse ulteriori riduzioni, anch'esse da regolamentare in convenzione.

Insedimenti produttivi di iniziativa pubblica: negli interventi proposti nell'ambito di Piani Insediamenti Produttivi (PIP), gli oneri di urbanizzazione possono essere ridotti — in sede di definizione della convenzione accessiva all'intervento — fino alla metà del valore base.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

La determinazione dell'entità dei contributi deve avvenire — salvo diverse disposizioni dell'Ente — con riguardo alla disciplina e ai valori dei contributi vigenti al momento in cui viene emanato il provvedimento abilitativo. Il provvedimento con cui viene determinato il contributo non necessita di motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, la cui misura discende direttamente dalla legge e dal carico urbanistico accertato, secondo parametri prestabiliti di natura non discrezionale.

Per gli interventi soggetti a contributi e attuati mediante procedimenti edilizi il cui assenso è tacito, la quantificazione può essere effettuata dal professionista abilitato e dall'interessato con riguardo alla disciplina ed ai valori vigenti al momento della presentazione oppure, su richiesta dell'interessato, può essere effettuata dallo Sportello Unico a condizione che la pratica sia completa di tutta la documentazione tecnica necessaria alla sua determinazione.

I CONTRIBUTI NEI PIANI ATTUATIVI

Nel caso di piani attuativi comunque denominati o permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è

commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione.

In tal caso, le tabelle comunali hanno valenza di riferimento e il valore definitivo degli oneri verrà definito e disciplinato nella convenzione urbanistica anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 7 bis della legge regionale 12/05 smi.

Fatto salvo quanto sopra previsto — in caso di variazione degli importi dei contributi — dovrà essere versato il conguaglio con riguardo alla nuova disciplina vigente al momento in cui verranno emanati i provvedimenti abilitativi o presentati i titoli edilizi riguardanti i singoli interventi previsti dal piano attuativo e non ancora assentiti. Sono comunque esclusi dal conguaglio i contributi interamente versati oppure oggetto di rateazioni indicizzate attivate prima dell'adeguamento dei contributi (purché garantite da apposita fideiussione), relative a pratiche edilizie o convenzioni urbanistiche.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CAPO II

MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO URBANISTICO

Tutte le superfici che concorrono alla determinazione del contributo di costruzione devono essere dimostrate analiticamente e trovare riscontro negli elaborati grafici.

Parte 1 – RESIDENZIALE

CONTRIBUTI PER INTERVENTI RESIDENZIALI

Gli interventi residenziali soggetti al versamento dei contributi sono subordinati al versamento di una somma articolata in due quote:

- oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria);
- contributo afferente al costo di costruzione.

NUOVA COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la nuova costruzione, per come definita dal Testo Unico dell'Edilizia, di edifici residenziali sono definiti in base alla **volumetria**, metro cubo vuoto per pieno, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali. La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume di progetto per il valore vigente degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla specifica categoria di intervento (nuova costruzione).

La percentuale afferente al costo di costruzione è invece riferita alla **Superficie Complessiva** dell'intero immobile e delle sue pertinenze, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801, moltiplicata per il costo base di costruzione vigente, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio. La determinazione della Superficie Complessiva è riferita alla somma della **Superficie Utile (SU)** e della **Superficie Accessoria (SA)** così come definite nell'*Allegato A – Quadro delle definizioni uniformi* della DGR 24 ottobre 2018 – n. XI/695 e dagli eventuali provvedimenti dell'Ente.

La superficie accessoria deve essere computata in misura pari al 60% del totale delle superfici accessorie.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, di cui non venga modificata la destinazione d'uso, sono calcolati in base alla **volumetria** calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento di ristrutturazione edilizia.

Qualora l'intervento riguardi opere la cui superficie, per definizione, non sia riconducibile ad una Superficie Lorda di

Pavimento (Slp), gli oneri dovranno essere calcolati sulla volumetria che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi) per il costo base di costruzione, moltiplicando il risultato per quattro.

Il costo di costruzione è invece riferito alla percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo (con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi) in relazione alla classe dell'edificio, determinata in base alla tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti.

Qualora il contributo afferente al costo di costruzione – così come precedentemente definito – dovesse risultare superiore a quello dovuto per la nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, il contributo di costruzione dovuto sarà pari a quello previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Qualora l'interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo delle opere, il contributo afferente il costo di costruzione sarà determinato come previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

In caso di interventi operati su singole unità immobiliari di uno stesso edificio plurifamiliare, la tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801 dovrà contenere i dati dell'intero stabile e delle sue eventuali pertinenze. Qualora l'interessato non presentasse tale tabella completa dei dati dell'intero edificio, il contributo afferente il costo di costruzione sarà determinato applicando alla superficie oggetto di intervento, la maggiorazione prevista per la classe massima dell'edificio.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso in cui il progetto preveda l'ampliamento e la contestuale ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione sarà determinato sommando tra loro le quote dovute per la ristrutturazione con quella derivante dall'ampliamento. Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono le medesime previste per la nuova costruzione per la parte di ampliamento, mentre per la parte oggetto di ristrutturazione si utilizzano le medesime modalità previste per la ristrutturazione edilizia. Nel computo metrico delle opere di ristrutturazione possono essere esclusi i costi delle opere necessarie alla congiunzione tra la parte ristrutturata e quella in ampliamento.

RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO, DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA

Negli interventi di recupero abitativo del sottotetto, dei vani e locali seminterrati nonché dei piani terra attuati in deroga nel

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti, laddove previsto:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati in relazione al volume residenziale di progetto determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento resa abitativa per l'altezza virtuale stabilita dal vigente strumento urbanistico;
- il costo di costruzione, nei casi previsti dalle leggi regionali di riferimento, calcolato con le modalità stabilite dai presenti criteri in base alla specifica categoria di intervento in riferimento alla superficie complessiva resa abitativa;
- per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R. 12/05 smi, la monetizzazione della dotazione di parcheggi pertinenziali privati (qualora non fosse possibile il loro recupero e nei casi previsti dalle leggi regionali di riferimento), attraverso il versamento di una somma pari al valore del costo di costruzione di parcheggi pubblici stabilito in **€ 90,00** per ogni metro quadrato di parcheggio pertinenziale non reperito;
- per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati e per i piani terra ai sensi della L.R. 7/17 smi, la monetizzazione per il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale calcolata con le modalità stabilite dai presenti criteri.

Parte 2 – ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI

I SEZIONE

ATTIVITÀ PRODUTTIVE (A) E DIREZIONALI (B)

A – ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Gli interventi onerosi riguardanti fabbricati industriali e artigianali sono subordinata al versamento di:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- oneri di smaltimento rifiuti.

NUOVA COSTRUZIONE

Per gli interventi di nuova costruzione gli oneri sono definiti in base alla Superficie Lorda di Pavimento (**Slp**), desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali e in applicazione dell'art. 44 commi 6 e 7 della LR 12/05 smi.

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la **Slp** di progetto per il valore degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate dal Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione).

La realizzazione di depositi all'aperto, qualora l'intervento preveda la trasformazione di aree – sotto il profilo edilizio e urbanistico – con opere di impermeabilizzazione per una superficie superiore a mq 500,00, è soggetto al pagamento di un contributo di costruzione in relazione alla destinazione d'uso abbattuto del 50%.

La realizzazione di attività all'aperto, qualora l'intervento preveda la trasformazione di aree – sotto il profilo edilizio e urbanistico – con opere di impermeabilizzazione per una superficie superiore a mq 250,00, è soggetto al pagamento di un contributo di costruzione in relazione alla destinazione d'uso abbattuto del 50%.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti riguardante la ristrutturazione di edifici industriali e artigianali esistenti, sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento (**Slp**) calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali e in applicazione dell'art. 44 commi 6 e 7 della LR 12/05 smi.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la **Slp** per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Qualora l'intervento riguardi opere la cui superficie, per definizione, non sia riconducibile ad una Superficie Lorda di Pavimento (**Slp**), gli oneri dovranno essere calcolati sulla superficie che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi) per il costo base di costruzione.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso in cui il progetto preveda l'ampliamento e la contestuale ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, la misura del contributo degli oneri sarà determinato sommando le quote dovute per la ristrutturazione e quella per l'ampliamento. Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti sono le medesime previste per la nuova costruzione per la parte in ampliamento, mentre per quella oggetto di ristrutturazione si utilizzano le medesime modalità previste per la ristrutturazione edilizia.

B – ATTIVITÀ DIREZIONALI

Le attività di carattere economico di natura direzionale/terziaria sono distinte in categorie specifiche in ragione del loro differente carico e impatto sulle urbanizzazioni e sugli standard. Gli interventi riguardanti fabbricati destinati a tali attività sono subordinati al versamento di un contributo articolato in due quote:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo afferente il costo di costruzione.

NUOVA COSTRUZIONE

Per le costruzioni di fabbricati destinati alle attività economiche e direzionali, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento (**Slp**) desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

comunali e in applicazione dell'art. 44 comma 6 della LR 12/05 smi.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SIp di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale e alla categoria di intervento della nuova costruzione.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della camera di commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

Nel caso di superficie di somministrazione all'aperto superiore o uguale a mq 250,00, alla stessa si applicano le tariffe della corrispondente destinazione abbattute del 50%.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici commerciali/direzionali e alberghieri esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento (Slp) calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali e in applicazione dell'art. 44 comma 6 della LR 12/05 smi.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SIp di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale e alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Qualora l'intervento riguardi opere la cui superficie, per definizione, non sia riconducibile ad una Superficie Lorda di Pavimento (Slp), gli oneri dovranno essere calcolati sulla superficie che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi) per il costo base di costruzione.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso in cui il progetto preveda l'ampliamento e la contestuale ristrutturazione edilizia di fabbricati commerciali e direzionali esistenti, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sarà determinata sommando tra loro le quote dovute per la nuova costruzione relativa all'ampliamento e quella per l'intervento di ristrutturazione, computata escludendo le opere necessarie alla congiunzione tra la parte esistente e l'ampliamento, nonché l'adeguamento degli standard urbanistici indotti dall'intervento. Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

sono le medesime previste per la nuova costruzione e per la ristrutturazione edilizia.

RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA

Negli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati nonché dei piani terra attuati in deroga nel rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti, laddove previsto:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati in relazione alla superficie lorda di pavimento recuperata;
- il costo di costruzione, nei casi previsti dalle leggi regionali di riferimento, calcolato con le modalità stabilite dai presenti criteri in base alla specifica categoria di intervento;
- la monetizzazione per il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale calcolata con le modalità stabilite dai presenti criteri.

II SEZIONE

ATTIVITÀ COMMERCIALI

Le attività di carattere economico di natura commerciale sono distinte in categorie specifiche in ragione del loro differente carico e impatto sulle urbanizzazioni e sugli standard. Gli interventi riguardanti fabbricati destinati a tali attività sono subordinati al versamento di un contributo articolato in due quote:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo afferente il costo di costruzione.

NUOVA COSTRUZIONE

Per le costruzioni di fabbricati destinati alle attività commerciali, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento (Slp) desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali e in applicazione dell'art. 44 comma 6 della LR 12/05 smi.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SIp di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale e alla categoria di intervento della nuova costruzione.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della camera di commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

Nel caso di superficie di vendita all'aperto superiore o uguale a mq 500,00, alla stessa si applicano le tariffe della corrispondente destinazione abbattute del 50%.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici commerciali esistenti sono calcolati in base alla

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

superficie lorda di pavimento (**Slp**) calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali e in applicazione dell'art. 44 comma 6 della LR 12/05 smi.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la Slp di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale e alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Qualora l'intervento riguardi opere la cui superficie, per definizione, non sia riconducibile ad una Superficie Lorda di Pavimento (Slp), gli oneri dovranno essere calcolati sulla superficie che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi) per il costo base di costruzione.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso in cui il progetto preveda l'ampliamento e la contestuale ristrutturazione edilizia di fabbricati commerciali esistenti, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sarà determinata sommando tra loro le quote dovute per la nuova costruzione relativa all'ampliamento e quella per l'intervento di ristrutturazione, computata escludendo le opere necessarie alla congiunzione tra la parte esistente e l'ampliamento, nonché l'adeguamento degli standard urbanistici indotti dall'intervento. Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono le medesime previste per la nuova costruzione e per la ristrutturazione edilizia.

RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA

Negli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati nonché dei piani terra attuati in deroga nel rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti, laddove previsto:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati in relazione alla superficie lorda di pavimento recuperata;
- il costo di costruzione, nei casi previsti dalle leggi regionali di riferimento, calcolato con le modalità stabilite dai presenti criteri in base alla specifica categoria di intervento;
- la monetizzazione per il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale calcolata con le modalità stabilite dai presenti criteri.

III SEZIONE

ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE

Gli interventi riguardanti fabbricati sedi di attività turistico-ricettive sono soggetti al versamento dei contributi sono subordinata al versamento di:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo afferente il costo di costruzione.

NUOVA COSTRUZIONE

Per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento (Slp), desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali e in applicazione dell'art. 44 comma 6 della LR 12/05 smi.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la Slp di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso turistico-ricettiva e alla categoria di intervento della nuova costruzione.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della camera di commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici sedi di attività turistico-ricettive esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento (**Slp**) calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali e in applicazione dell'art. 44 comma 6 della LR 12/05 smi.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la Slp di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso turistico-ricettiva alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Qualora l'intervento riguardi esclusivamente opere la cui superficie, per definizione, non sia riconducibile ad una Superficie Lorda di Pavimento (Slp), gli oneri dovranno essere calcolati sulla superficie che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi) per il costo base di costruzione.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della camera di commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso in cui il progetto preveda l'ampliamento e la contestuale ristrutturazione edilizia di fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sarà determinata sommando tra loro le quote dovute per la nuova costruzione relativa all'ampliamento e quella per l'intervento di ristrutturazione, computata escludendo le opere necessarie alla congiunzione tra la parte esistente e l'ampliamento, nonché l'adeguamento degli standard urbanistici indotti dall'intervento. Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono le medesime previste per la nuova costruzione e per la ristrutturazione edilizia.

IV SEZIONE RURALI

FABBRICATI AGRICOLI NON SOGGETTI A ESONERO

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica attuati su immobili agricoli non soggetti a esonero di legge sono subordinati al versamento del contributo di costruzione secondo i criteri previsti dal presente documento ognuno per la specifica destinazione (residenziale, produttiva, ecc.) e tipologia di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ecc.).

FABBRICATI IN AREA AGRICOLA

Fatti salvi i casi di gratuità espressamente previsti dalla legge, per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia nonché ristrutturazione urbanistica attuati su fabbricati localizzati in zone agricole che siano riconducibili ad un originario uso agricolo, tesi a insediare o qualificare altre funzioni, gli oneri di urbanizzazione sono determinati utilizzando sempre le tariffe previste per la nuova costruzione relative alla specifica destinazione.

Lo stesso dicasi per il costo di costruzione che dovrà essere calcolato come previsto dai presenti criteri per la specifica destinazione (residenziale, produttiva, ecc.).

Per tutti gli altri fabbricati localizzati in zone agricole non riconducibili ad un originario uso agricolo, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione sono determinati secondo i criteri previsti dal presente documento ognuno per la specifica destinazione (residenziale, produttiva, ecc.) e tipologia di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ecc.).

V SEZIONE SERVIZI INSEDIATIVI

Gli interventi riguardanti servizi rientranti tra le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 16, comma 8 del D.P.R. 380/2001 e smi con convenzione di cui all'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e smi sono subordinati al versamento di:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- contributo afferente il costo di costruzione.

NUOVA COSTRUZIONE

Per gli interventi di nuova costruzione dei servizi rientranti fra le opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali. La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la **Slp** di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla specifica destinazione d'uso e alla categoria di intervento di nuova costruzione.

Il costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 8% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti i servizi rientranti fra le opere di urbanizzazione secondaria esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento (**Slp**), calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la Slp di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso e alla categoria di intervento ristrutturazione edilizia.

Qualora l'intervento riguardi esclusivamente opere la cui superficie, per definizione, non sia riconducibile ad una Superficie Lorda di Pavimento (Slp), gli oneri dovranno essere calcolati sulla superficie che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi) per il costo base di costruzione.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 5% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA+AMPLIAMENTO

Nel caso in cui il progetto edilizio preveda l'ampliamento e la contestuale ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, senza cambio di destinazione, la misura del contributo per gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione sarà determinato sommando tra loro le quote dovute per la ristrutturazione con quella derivante dall'ampliamento. Le modalità di determinazione delle quote di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono le medesime previste per la nuova costruzione per la parte di ampliamento,

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

mentre per la parte oggetto di ristrutturazione si utilizzano le medesime modalità previste per la ristrutturazione edilizia. Nel computo metrico delle opere possono essere esclusi i costi delle opere necessarie alla congiunzione tra la parte esistente e quella in ampliamento.

CAPO III PLURALITÀ DI DESTINAZIONI

Negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia, se all'interno dello stesso fabbricato sono previste più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso differenti, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di fabbricati industriali/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata a uffici amministrativi o alla residenza di custodia integrata nello stesso fabbricato, i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante.

A tal fine deve essere presentato apposito atto di pertinenzialità trascritto e registrato relativo alla parte di fabbricato con destinazione diversa da quella principale.

In caso di nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia di edifici residenziali in cui sono integrate attività commerciali/terziarie e turistiche in quantità non superiore al 25% delle superfici complessive, il contributo afferente il costo di costruzione è determinato in conformità alla tabella ministeriale del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, utilizzando la percentuale prevista per le nuove costruzioni.

I CAMBI D'USO

Costituisce destinazione d'uso di una area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal vigente strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo, dall'ultima comunicazione di cambio d'uso senza opere (se successiva al titolo edilizio) o, in assenza, dalla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio così come dichiarata a fini tributari nel quinquennio.

Il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere deve sempre avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari di sicurezza necessari per la nuova funzione.

Al cambiamento d'uso deve sempre conseguire obbligatoriamente l'aggiornamento catastale così come disposto dalla vigente legislazione.

Decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, così come previsto dall'art. 52, comma 2, della LR 12/2005 e s.m.i, il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti, indipendentemente dall'esecuzione di opere, un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinata, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici, se richiesti, al versamento del differenziale del contributo di costruzione. In caso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso i contributi sono relativi sia alla quota attinente ai lavori di ristrutturazione sia al cambio d'uso. Se gli oneri così determinati dovessero risultare maggiori di quelli dovuti per

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

la nuova costruzione, l'interessato potrà versare gli stessi nella misura piena prevista per la nuova costruzione.

Entro 10 anni dall'ultimazione lavori — così come previsto dall'art. 52, comma 2, della LR 12/2005 e smi — il mutamento di destinazione d'uso di un edificio, qualora comporti, indipendentemente dall'esecuzione di opere, un aumento di carico urbanistico attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato al versamento del contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici, se richiesti.

In caso di **ristrutturazione edilizia con cambio d'uso**, i contributi sono relativi sia alla quota attinente ai lavori di ristrutturazione sia al cambio d'uso. Se però gli oneri così determinati dovessero risultare maggiori a quelli dovuti per la nuova costruzione, l'interessato potrà versare gli stessi nella misura piena prevista per la nuova costruzione.

In caso di **restauro e/o risanamento conservativo con cambio d'uso** i contributi sono relativi alla sola quota attinente al cambio di destinazione d'uso.

L'individuazione delle categorie funzionali per la determinazione del mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante deve essere effettuata sulla base dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 e smi che individua le seguenti categorie:

- residenziale
- turistico-ricettivo
- produttivo e direzionale
- commerciale
- rurale.

La verifica del carico urbanistico indotto dalla funzione insediata deve essere effettuato sulla base del vigente PGT.

Le specifiche tabelle in esso riportate fissano il carico urbanistico per ciascuna classe e categoria meramente al fine della verifica degli standard mentre la categoria funzionale deve essere individuata sulla base del sopracitato art. 23-ter del DPR 380/2001.

CAPO IV

CONTRIBUTI PER OPERE SPECIALI

INTERVENTI PER OPERE SPECIALI

Sono considerate opere speciali la realizzazione di parcheggi coperti destinati alla sosta a pagamento non convenzionati e i campeggi.

PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti parcheggi coperti sono definiti in base al numero di posti macchina, desumibile dal progetto edilizio e calcolati in conformità alle vigenti norme e disposizioni urbanistiche comunali. La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando i posti macchina in progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso (parcheggi coperti e silos autoveicoli).

CAMPEGGI

Gli oneri di urbanizzazione riguardante i campeggi sono definiti in base al numero di utenti, desumibile dal progetto edilizio e calcolati in conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche comunali e alle norme specifiche. La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il numero di utenti in progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso (campeggi).

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CAPO V OPERE A SCOMPUTO ONERI URBANISTICI

ONERI NEI PIANI ATTUATIVI

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento.

Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionali, nei piani attuativi di iniziativa privata i proprietari hanno l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi.

La quota di tali opere deve essere determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti.

Al Comune resta comunque salva la possibilità di richiedere, anziché l'esecuzione diretta delle opere, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo che non potrà essere inferiore agli importi previsti dalla deliberazione comunale. La determinazione delle opere necessarie, degli oneri e quindi degli scomputi ammissibili, nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere dovrà avvenire nella fase di istruttoria di formazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato e si perfezionerà nell'ambito della convenzione urbanistica nel rispetto della vigente legislazione in materia opere pubbliche.

Nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, sarà determinata l'entità dello scomputo eventualmente ammesso. Ove lo scomputo riconosciuto o la realizzazione delle opere comportasse valori inferiori a quelli previsti dovrà in ogni caso essere corrisposta la differenza.

PROGETTAZIONE OPERE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

In conformità alla vigente normativa nazionale e regionale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione può essere realizzata a cura dell'operatore/attuatore a cui viene riconosciuto uno scomputo — totale o parziale — degli oneri di urbanizzazione da esso dovuti. Si precisa che tale facoltà implica il rispetto del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. e delle norme specifiche.

L'accesso allo scomputo degli oneri implica l'accettazione da parte dell'interessato tutti i costi di progettazione, direzione dei lavori, oneri fiscali (I.V.A. etc) e di collaudo connessi all'intervento che restano a totale suo carico e sono esclusi dallo scomputo.

Per determinare lo scomputo l'interessato è tenuto a presentare un **progetto definitivo/esecutivo** redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche accompagnato da un computo metrico estimativo formulato in base ai prezzi del più recente listino della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi.

Qualora vengano previste lavorazioni non presenti nel suddetto listino potrà essere utilizzato il listino prezzi del Comune di Milano.

Il computo metrico estimativo verrà valutato dagli uffici al fine di individuare gli importi da riconoscere a scomputo. Eventuali aggiunte qualitative alle lavorazioni base, frutto di specifiche scelte progettuali non esplicitamente richieste dall'Ente, verranno valutate e riconosciute a scomputo in quota parte in relazione all'interesse pubblico relativo alla migliore progettuale proposta.

L'importo dei lavori riconosciuti a scomputo dovrà essere oggetto di un ribasso del 15%.

L'esecuzione delle opere riconosciute a scomputo è subordinata all'ottenimento di titolo abilitativo indiretto.

In coerenza con la programmazione delle opere e dei lavori pubblici previsti dal Comune, o in aggiunta a questa, può essere proposto ai privati — in alternativa al versamento totale o parziale dei contributi urbanistici — l'esecuzione di opere, anche di manutenzione o riqualificazione di aree o immobili di proprietà comunale, mediante lo scomputo totale o parziale degli oneri dovuti. In caso di adesione del privato alla proposta dell'Ente, i contenuti preliminari delle opere saranno sempre definiti dall'Ente, mentre il progetto definitivo ed esecutivo, l'affidamento e l'esecuzione dei lavori a ditte qualificate nonché gli obblighi derivanti a carico dell'operatore saranno precisati nella convenzione urbanistica o in apposito atto unilaterale d'obbligo.

SERVIZI QUALITATIVI E/O AGGIUNTIVI

Nei piani attuativi, oltre che nei programmi integrati di intervento, è sempre ammessa la realizzazione, a cura degli interessati, di attrezzature qualitative o aggiuntive ritenute dall'Ente necessarie e prioritarie. In caso di accordo tra i contraenti sarà la convenzione a individuare i contenuti specifici e utili per l'attuazione degli interventi previsti, così come previsto dalla vigente legislazione regionale.

GARANZIE

L'esatta e conforme esecuzione delle opere oggetto di scomputo parziale o totale del contributo si intende congruamente garantita con la presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari al totale non scontato dei lavori riconosciuti a scomputo **maggiorato del 20%** atta a consentire l'intervento sostitutivo da parte del Comune. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, oltre alle garanzie fideiussorie, deve comunque indicare:

- le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo tecnico e contabile durante la loro realizzazione;
- i termini di inizio e ultimazione dei lavori, secondo tempi prefissati in un crono-programma con la previsione di eventuali penali per il ritardo di consegna.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

COLLAUDO

La garanzia sarà svincolata o ridotta dall'Ente solo a seguito di positivo collaudo da eseguirsi, per opere funzionalmente complete, con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di collaudo e indicate nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

CAPO VI
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
MONETIZZAZIONE

LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

Costituiscono interventi di trasformazione del territorio quelli che incidono anche sulle dotazioni territoriali ovvero sugli standard urbanistici, sia se attuati mediante piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o altro titolo edilizio compreso il cambio di destinazione d'uso, qualora la nuova funzione produca un maggior carico urbanistico e quindi abbisogno di servizi.

In relazione alla dotazione minima di aree standard da cedere prevista dal vigente strumento urbanistico o dal Piano dei Servizi — qualora l'acquisizione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune — la convenzione urbanistica, il permesso di costruire convenzionato o altro titolo edilizio possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che l'operatore versi una somma a titolo di monetizzazione.

L'opportunità della mancata cessione deve essere valutata in relazione ai programmi comunali, alla dimensione, conformazione, accessibilità e localizzazione delle aree proposte in cessione.

VALORE DELLA MONETIZZAZIONE

La mancata cessione delle aree standard può essere compensata, nel rispetto della normativa regionale vigente, con il versamento di un contributo di monetizzazione, versato in via sostitutiva e compensativa, al fine di garantire la dotazione generale di aree standard. Le somme derivanti dalla monetizzazione delle aree standard devono essere prioritariamente impiegate per attuare il Piano dei Servizi, per l'acquisizione di aree e fabbricati destinate o per la manutenzione e il potenziamento delle infrastrutture esistenti.

VALUTAZIONE PREVENTIVA

In relazione alla specifica legislazione regionale per un corretto utilizzo dell'istituto della monetizzazione occorre motivare la specifica non opportunità della cessione delle aree standard in base ai criteri di:

Estensione: una delle condizioni che consentono il raggiungimento dell'interesse pubblico delle aree in cessione è rappresentata dalla soglia dimensionale dell'intervento sopra la quale si intende ammettere la monetizzazione;

Conformazione al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni, ossia che:

- la completa cessione all'interno dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

profilo urbanistico con l'inserimento nel contesto circostante;

- l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze di impianti tecnologici o fasce di rispetto che ne limitino il pieno utilizzo.
- la cessione sia qualitativamente insufficiente, cioè non sia possibile ricavare un'area che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna che non sia possibile renderla effettivamente passante.

Localizzazione

L'opportunità della monetizzazione dovrà essere valutata per ogni singolo intervento che la preveda, in funzione della localizzazione rapportando alla necessità di rispettare una razionale morfologia urbana, la possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti e reperire aree verdi e parcheggi nelle zone che risultano deficitarie.

DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

La determinazione del valore di monetizzazione è posto in relazione al vantaggio economico conseguito dal privato in relazione alla mancata cessione delle aree standard con valori non inferiori a quelli di mercato. La determinazione del valore di monetizzazione deve quindi essere determinato in relazione ai seguenti criteri:

Utilità economica dell'operatore

I piani urbanistici assegnano l'edificabilità delle aree attraverso specifici indici urbanistici o con l'assegnazione di una quantità già definita di volume o slp. Il vantaggio economico dell'operatore è quindi riconducibile alla disponibilità di una maggiore area di pertinenza e la possibilità di conseguire una migliore impostazione planivolumetrica oppure in una maggiore volumetria edificabile.

Costo di acquisizione delle aree a standard

Tale criterio deve trovare un riferimento certo nel valore delle sole aree interne al piano attuativo o all'intervento edilizio, che non sono state cedute, attraverso l'equiparazione con il corrispettivo dovuto per la acquisizione con valori corrispondenti o superiori al valore di espropriazione, di analoghi beni posti nell'intorno.

L'accertamento del congruo valore di monetizzazione deve pertanto tener conto sia delle zona urbanistica che del contesto urbano in cui è collocato l'intervento, oltre al tipo di definizione planivolumetrica conseguente alla monetizzazione.

La quantificazione della monetizzazione deve essere determinata:

- sulla base del criterio di cui all'art. 46, comma 1 lettera a), della LR 12/2005 e smi (somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione).

La monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata all'utilità conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore. Per la definizione del valore è necessaria la presentazione, a cura del soggetto attuatore, di una perizia giurata di stima specifica per l'ambito di intervento, riferita al valore delle aree di trasformazione dell'intervento in ragione dell'utilità economica conseguita. La valutazione dovrà essere sviluppata secondo il metodo analitico di stima che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, individuando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di realizzazione aumentata dell'utile di impresa.

- sulla base del criterio di cui all'art. 46, comma 1 lettera a), della LR 12/2005 e smi (valore delle aree non inferiore al costo di acquisizione di altre aree).

Sulla base delle rilevazioni elaborate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi per l'anno 2014, si individuano i seguenti valori di riferimento:

- aree del "centro" (microzona 1): €/mq 95,00;
- aree del "semicentro" e/o della periferia (microzone 2 e 3 interna al perimetro IC): €/mq 80,00;
- aree e/o enti urbani esterni al perimetro IC: €/mq 38,00.

I valori di riferimento sopraindicati potranno essere rideterminati dagli uffici sulla base di specifica richiesta da parte dei soggetti interessati corredata da perizia di stima giurata determinata in riferimento alle rilevazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza.

Il versamento della monetizzazione deve avvenire in un'unica soluzione precedentemente alla stipula della convenzione o del rilascio del titolo abilitativo.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CONTRIBUTI URBANISTICI

CAPO VII VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

Negli interventi attuati con permesso di costruire, il contributo derivante dall'intervento è formulato dall'ufficio in sede istruttoria e determinato con il provvedimento abilitativo. In caso di permesso di costruire rilasciato in sanatoria il pagamento a titolo di oblazione del contributo è determinato in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista e deve essere integralmente versato in unica soluzione per ottenere il rilascio del titolo a sanatoria.

L'emanazione del permesso di costruire deve essere comunicato agli interessati, invitandoli a versare al Comune, entro 30 giorni, la quota dei contributi dovuti in relazione all'intervento.

Negli interventi attuati con altro titolo edilizio, il contributo derivante è pre-determinato dal professionista abilitato e dall'interessato. Il versamento del contributo pre-determinato dall'interessato deve essere versato al Comune insieme alla presentazione del progetto. Il Comune accerta, attraverso gli uffici, che l'importo versato sia corretto ed è tenuto a chiedere all'interessato eventuali integrazioni da corrispondere nei termini previsti e stabiliti in anni 10.

RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione, con l'esclusione di quelli in sanatoria, possono essere versati in modo rateizzato. In caso l'interessato intenda avvalersi di tale facoltà dovrà essere effettuato il versamento nelle seguenti modalità:

- **50%** dovrà essere versato al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività allegando apposita polizza fidejussoria a garanzia del restante 50%
- **25%** + interessi legali maturati dopo 6 mesi dal 1° versamento;
- **25%** + interessi legali maturati dopo 6 mesi dal 2° versamento;

A seguito dell'accertamento del totale versamento del contributo verrà svincolata la fideiussione a garanzia dell'esatto e puntuale versamento del contributo.

Tutti gli altri importi eventualmente da corrispondere (monetizzazione dello standard, maggiorazioni di legge, ecc.) non sono soggetti a rateizzazione.

RITARDATO E/O OMESSO PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI

In caso di mancato o ritardato di versamento, il Comune applicherà le sanzioni previste dalla vigente normativa regionale e nazionale ovvero un aumento percentuale del contributo dovuto. Nel caso di pagamento rateizzato, l'aumento previsto dalla legge si applica al pagamento delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine ultimo per il versamento il Comune provvede alla riscossione coatta del complessivo del credito accertato e riscosso secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

RICHIESTA E RESTITUZIONE DEI CONTRIBUTI

Fatti salvi gli aspetti prescrittivi espressamente definiti in materia di contributi, l'Ente è tenuto a richiedere all'interessato i contributi urbanistici che non sono stati versati nell'ambito di interventi edilizi comunque assentiti. In caso di errata determinazione del contributo, l'interessato può fare richiesta di rimborso nelle forme previste dalla legge documentando e argomentando gli elementi che sostengono l'istanza di rimborso. L'istanza di rimborso presentata viene valutata e istruita dall'ufficio nel contenuto, previa verifica anche legale in merito agli aspetti di fatto e di diritto che sostengono l'istanza.

In caso di accertata sussistenza del maggior versamento si procederà, verificata la disponibilità delle somme nel bilancio di previsione, al provvedimento di restituzione della maggior quota corrisposta.

DIRITTI PER INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI

Tutte le pratiche edilizie e urbanistiche sono soggette al versamento dei Diritti di istruttoria nelle forme previste dalla vigente normativa e secondo le tariffe comunali vigenti.

Non sono dovuti diritti di istruttoria per gli interventi edilizi, comunque assentiti, finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti e per tutti gli altri interventi eventualmente specificati nella tabella dei diritti di segreteria vigente.

VERSAMENTO DEI DIRITTI

L'importo dei diritti è determinato con specifico provvedimento del Comune. Il versamento dei diritti afferenti i procedimenti o edilizi ed urbanistici deve avvenire contestualmente alla presentazione dell'istanza o del titolo, pena l'archiviazione negativa dello stesso.

DISPOSIZIONI FINALI

I presenti criteri sono di ausilio agli Uffici nella determinazione dei contributi urbanistici e nella istruttoria tecnica delle istanze edilizie ed urbanistiche e si applica ai provvedimenti e ai titoli edilizi comunque denominati presentati all'attenzione dell'Ente.