

**AGGIORNAMENTO
ONERI DI URBANIZZAZIONE
E
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE**

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I COMUNI HANNO L'OBBLIGO DI AGGIORNARE LE TARIFFE IN BASE A:

Art. 16 comma 5 DPR 380/01

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, **con deliberazione del consiglio comunale**, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

Art. 44 comma 1 della L.R. 12/2005

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.

ULTIMA DELIBERA CONSILIARE 2007
TEMPO TRASCORSO DALL'ULTIMO AGGIORNAMENTO
15 ANNI

- **BILANCIARE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE FRA CENTRO E PERIFERIA, IN RELAZIONE AL CARICO URBANISTICO, AI COSTI DI MANUTENZIONE TENUTO CONTRO DI COME QUESTI TROVINO IN MODO SPECULARE EFFETTO NELLA RENDITA FONDIARIA**
- **OTTEMPERARE ALL'OBBLIGO NORMATIVO DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI E RECEPIRE LE MODIFICHE NORMATIVE, SULLA BASE DELL'ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- **EVITARE IL DECREMENTO DEL GETTITO COMPLESSIVO, MA NON INCIDERE NEGATIVAMENTE SUI PROCESSI DI INVESTIMENTO NELLE AREE DI RIGENERAZIONE**
- **FAVORIRE GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**
- **RIDURRE GLI ONERI PER EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E SERVIZI CONVENZIONATI**

SECONDO LA PRASSI IL VALORE DEGLI ONERI ANDREBBE AGGIORNATO IN BASE ALL'INCREMENTO DEL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (INDICE ISTAT)

Tempo trascorso = 15 anni

Gennaio '08 – Novembre '22

INDICE ISTAT

+ 37,92 %

CIO' PORTEREBBE AD UN FORTE INCREMENTO IN TUTTE LE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE, PENALIZZANDO IN PARTICOLARE GLI INTERVENTI IN AREE DI RIGENERAZIONE PERIFERICHE

((Si è scelto di applicare l'indice ISTAT più appropriato ed in grado di rappresentare nella media l'incremento reale, ossia quello di un fabbricato residenziale. L'Indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale è l'indice che misura la variazione nel tempo dei costi dell'edilizia residenziale, riferiti ad una specifica tipologia di manufatto e, in particolare, dei costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera. Non sono quindi inclusi i costi del suolo, quelli di progettazione nonché il margine di profitto dell'impresa edilizia)

SI E' QUINDI APPLICATO UN CRITERIO DI BILANCIAMENTO/RIEQUILIBRIO TRA AREE A ELEVATO CARICO URBANISTICO, CON ALTI COSTI DI MANUTENZIONE E A ELEVATA RENDITA FONDIARIA (ALL'INTERNO DELLA CIRCONVALLAZIONE ESTERNA) E AREE PERIFERICHE

Sono stati analizzati i **Valori del Mercato Edilizio nella città**, per individuare i differenziali adeguati, facendo riferimento, per opportuna trasparenza, ai dati che l'Agenzia delle Entrate cura attraverso **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**

Per tutto il Comune è stata calcolata la media dei valori delle zone OMI.

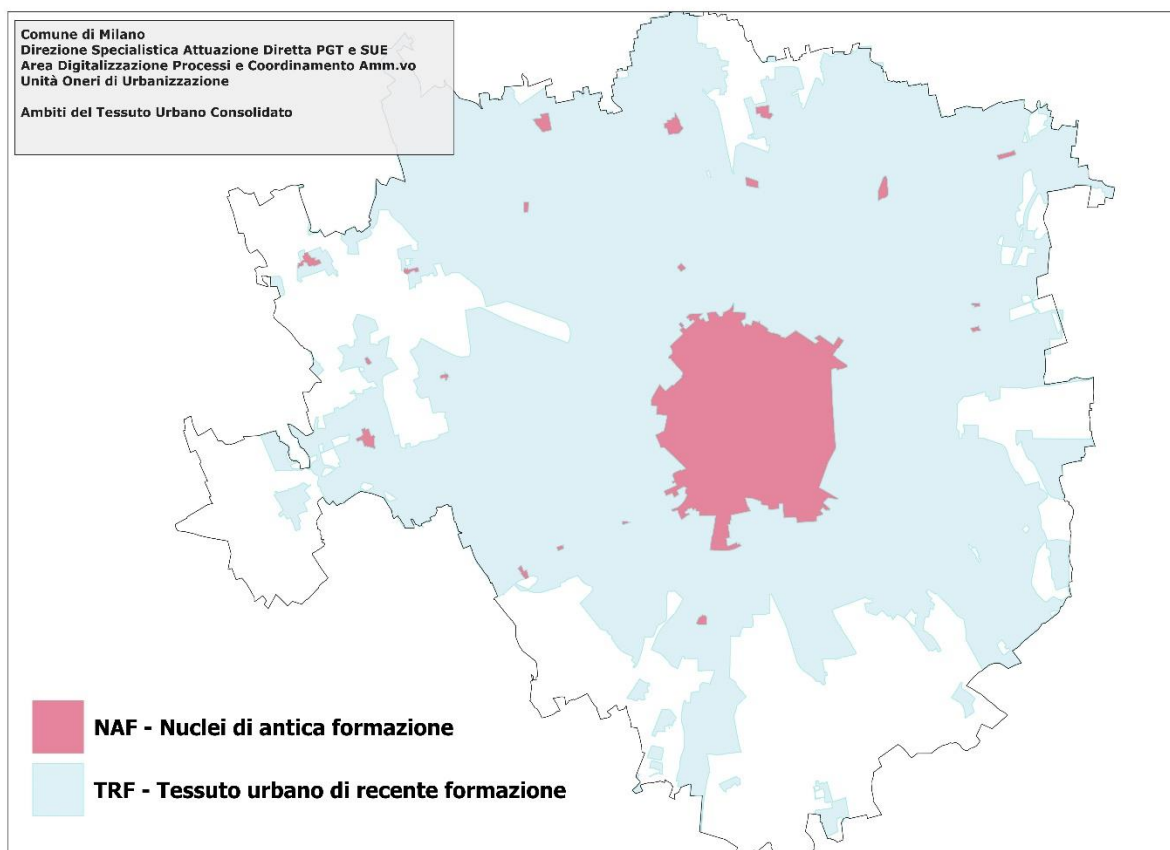
Il territorio comunale è stato quindi suddiviso in due zone:

la **Centrale** che comprende tutte le zone OMI 'B' e 'C',

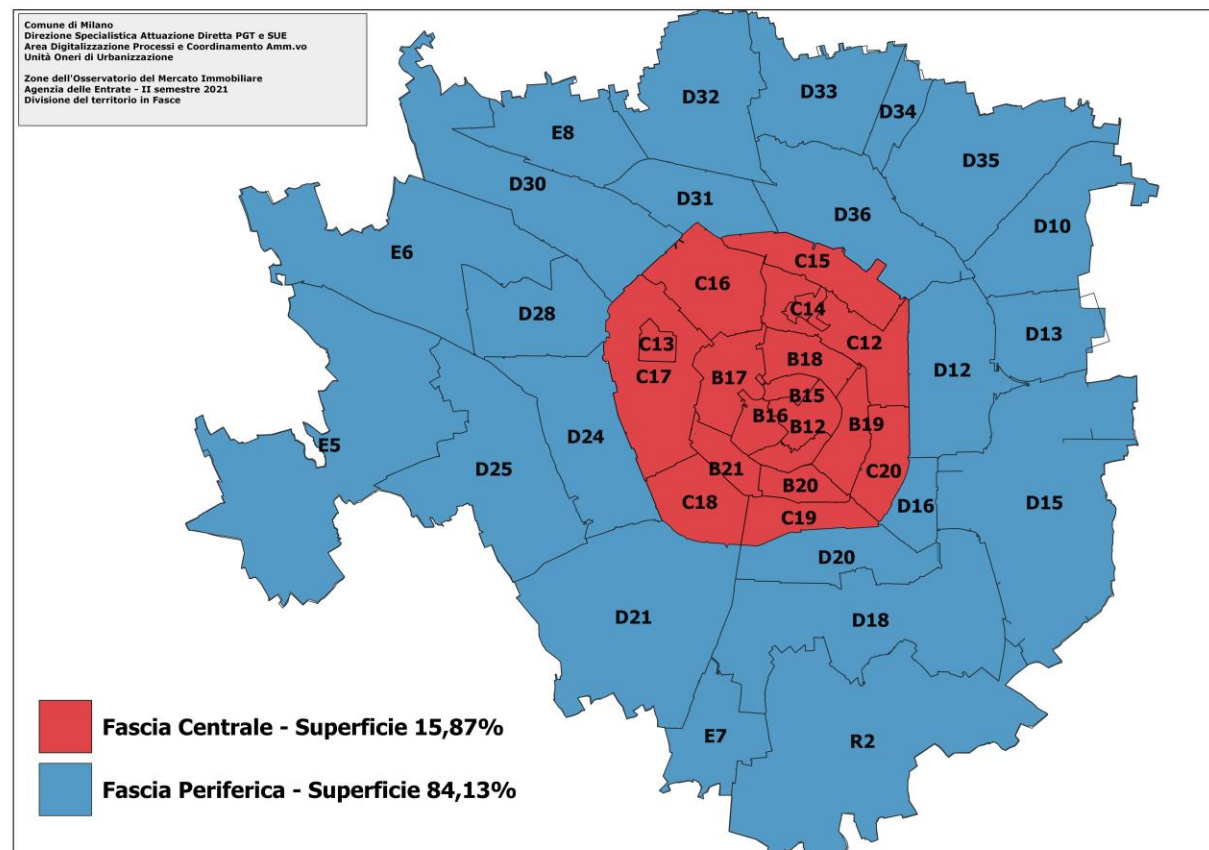
la **Periferica** che comprende le zone OMI 'D', 'E' ed 'R';

tra questi due gruppi di zone, divise sostanzialmente dalla circonvallazione, si registra infatti un evidente «salto di valore»

Zone Omogenee / Ambiti del PGT2030



Zone dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate



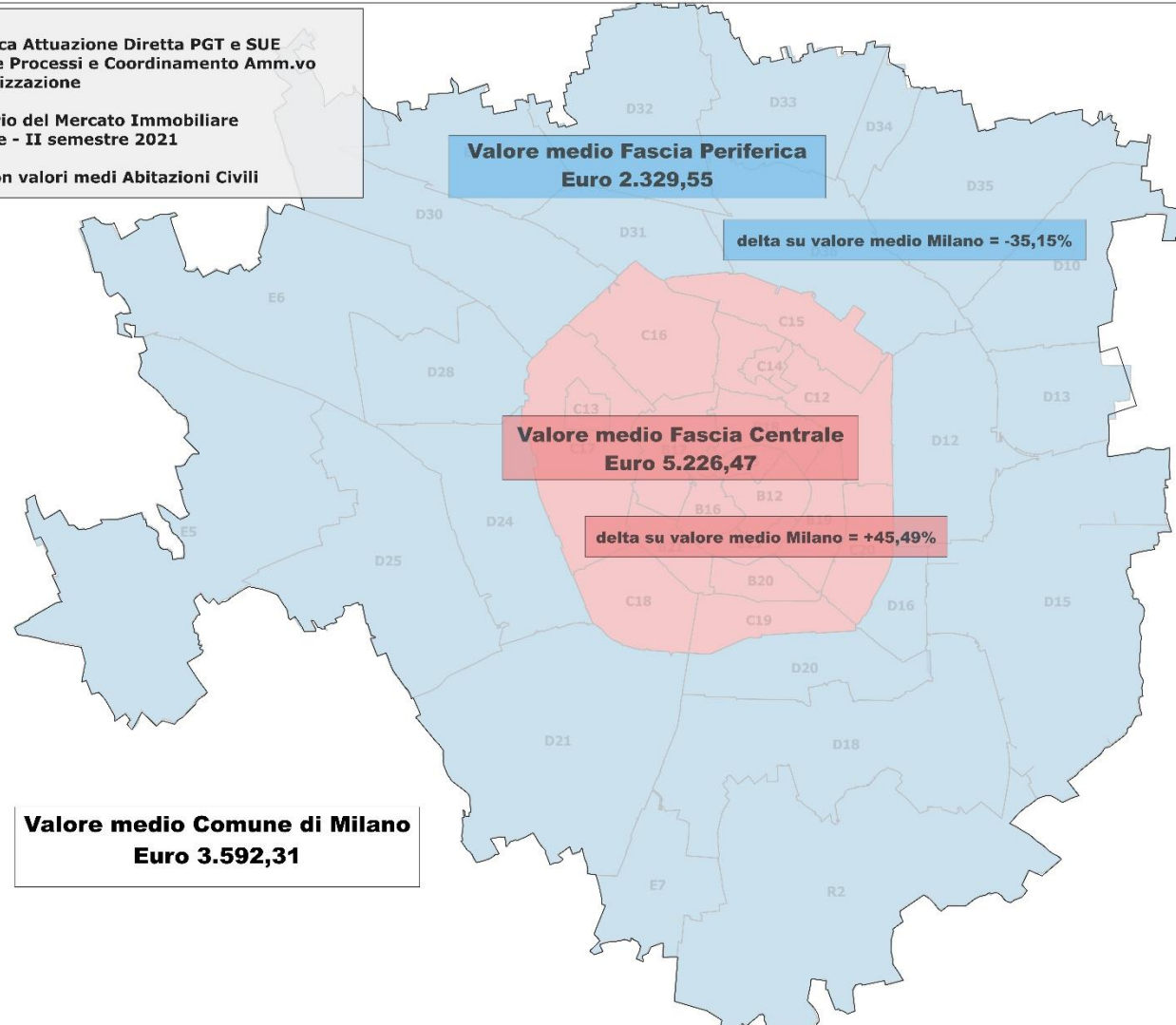


DIFFERENZIAZIONE DEI VALORI CENTRO-PERIFERIA

Comune di Milano
Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE
Area Digitalizzazione Processi e Coordinamento Amm.vo
Unità Oneri di Urbanizzazione

Zone dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare
Agenzia delle Entrate - II semestre 2021

Divisione in Fasce con valori medi Abitazioni Civili



IL CRITERIO DI RIEQUILIBRIO APPLICATO HA QUALE OBIETTIVO **L'ABBATTIMENTO DELL'INCREMENTO ISTAT DAL 37,92% AD UNA PERCENTUALE NON PARTICOLARMENTE IMPATTANTE SULLE AREE PERIFERICHE DI RIGENERAZIONE, ATTESTANDOSI AL 10 %.**

DI CONVERSO, PER RISPETTARE L'INCREMENTO ISTAT DEL 37,92% A LIVELLO DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE, **LE AREE AD ALTA REDDITIVITA' VEDRANNO UN INCREMENTO PARI AL 113 %**, MA L'INCIDENZA DEGLI ONERI SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE DELL'ESISTENTE E' GIA' IN GRAN PARTE RIDOTTO DEL 68%

ESEMPIO DI EDIFICIO RESIDENZIALE SU 6 PIANI DI CIRCA 3000 MQ. DI SL (30 appartamenti) – NUOVA EDIFICAZIONE

ZONE CENTRALI

Valore commerciale medio di vendita 5.226 euro/mq

Ricavi 15.678.000 euro

Oneri attuali 61,99 € x 3 x 3000 = 557.910 €

Oneri aggiornati = 132,00 € x 3 X 3000 = 1.188.600 €

ZONE PERIFERICHE

Valore commerciale medio di vendita 2.329 euro/mq

Ricavi 6.987.000 euro

Oneri attuali 61,99 € x 3 x 3000 = 557.910 €

Oneri aggiornati 68,00 € x 3 X 3000 = 612.000 €

ESEMPIO DI EDIFICIO RESIDENZIALE SU 6 PIANI DI CIRCA 3000 MQ. DI SL (30 appartamenti) – RISTRUTTURAZIONE

ZONE CENTRALI

Valore commerciale medio di vendita 5.226 euro/mq

Ricavi 15.678.000 euro

Oneri attuali $61,99 \text{ €} \times 3 \times 0,32 \times 3000 = 178.531 \text{ €}$

Oneri aggiornati $= 132,00 \text{ €} \times 3 \times 0,32 \times 3000 = 380.160 \text{ €}$

ZONE PERIFERICHE

Valore commerciale medio di vendita 2.329 euro/mq

Ricavi 6.987.000 euro

Oneri attuali $61,99 \text{ €} \times 3 \times 0,32 \times 3000 = 178.531 \text{ €}$

Oneri aggiornati $68,00 \text{ €} \times 3 \times 0,32 \times 3000 = 195.840 \text{ €}$



NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE (nuove costruzioni) BILANCIATI

ATTUALI

NUOVI ONERI

DESTINAZIONE RESIDENZA

Oneri di Urbanizzazione Primaria
Base Delibera 73/07 = € 23,97/mc



Fascia Centrale = € 51,00 / mc (+ 113,17%)
Fascia Periferica = € 26,00 / mc (+ 10,0 %)

Oneri di Urbanizzazione Secondaria
€ 38,02/mc



F. C. € 81,00 / mc (+ 113,17 %)
F. P. € 42,00 / mc (+ 10,0 %)

Oneri di Urbanizzazione Primaria
€ 88,90/mq



F. C. € 190,00 / mq
F. P. € 98,00 / mq

Oneri di Urbanizzazione Secondaria
€ 51,34/mq



F. C. € 109,00 / mq
F. P. € 56,00 / mq

Smaltimento Rifiuti
€ 45,84/mq



F. C. € 63,00 / mq
F. P. € 63,00 / mq

DESTINAZIONE
INDUSTRIA/ARTIGIANATO



NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE (nuove costruzioni) BILANCIATI

ATTUALI

NUOVI ONERI

DIREZIONALE/COMMERCIALE

Oneri di Urbanizzazione Primaria
Base Delibera 73/07 = € 193,97/mq



F. C. € 413,00 /mq
F. P. € 213,00 /mq

Oneri di Urbanizzazione Secondaria
€ 152,43/mq



F. C. € 325,00 /mq
F. P. € 168,00 /mq

DIREZIONALE ALBERGHIERA

Oneri di Urbanizzazione Primaria
€ 124,50/mq



F. C. € 265,00 /mq
F. P. € 137,00 /mq

Oneri di Urbanizzazione Secondaria
€ 101,44/mq



F. C. € 216,00 /mq
F. P. € 112,00 /mq

GLI EFFETTI DELL'AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI SI POSSONO DISTINGUERE IN EFFETTI SUL BILANCIO ED EFFETTI SUL TERRITORIO

L'impatto complessivo sul bilancio, verificato sulle Pratiche Edilizie presentate nell'anno 2021 distinte in n. 469 SCIA con importi autodeterminati dagli operatori e n. 155 PdC con importi verificati dall'Ufficio, indicato per fasce zonali è il seguente :

+ 37,92 %

corrispondente a: circa + € 21.200.000

FasciaOMI2	valore base Oneri	ISTAT - incremento % Oneri		incremento % fasceOMI	valore Oneri con incremento ISTAT e FasceOMI	incremento COMPLEESSIVO su valore base oneri
CENTRALE	15.138.148,70 €	37,92	20.878.534,69 €	54,56	32.269.662,73 €	113,17%
PERIFERICA	40.799.169,22 €	37,92	56.270.214,19 €	- 20,24	44.879.086,14 €	10,00%
COMUNE	55.937.317,92 €	37,92	77.148.748,88 €		77.148.748,88 €	37,92%

ULTERIORI NOVITA'

- **AGGIORNAMENTO ANNUALE, CON DETERMINA DIRIGENZIALE, ONERI IN BASE A INCREMENTO ISTAT;**
- **CARBON NEUTRAL:** Riduzione del **20%** del Costo di Costruzione di cui all'art. **17.4bis DPR 380/01** nella **Fascia Periferica** per edilizia libera e del **50%** per i **Servizi Convenzionati**
- **HOUSING (SERVIZI ABITATIVI) IN AFFITTO:** Azzeramento oneri

NEUTRALITA' CARBONICA E APPLICAZIONE CAM

- Per rispondere ai criteri di neutralità carbonica è prevista **una riduzione nella fascia periferica del 20% del Costo di Costruzione** di cui all'art. 17.4bis DPR 380/01 . **I criteri applicativi saranno puntualizzati nel nuovo Regolamento Edilizio**
- **Nella fascia centrale si ipotizza di non concedere la riduzione o di concederla in forma ridotta (da definire nel nuovo RE)**
- **Per i Servizi di interesse pubblico o generale convenzionati ai sensi dell'art. 4 del PS vigente si prevede una riduzione del 50% del Costo di Costruzione eventualmente dovuto**

RIDUZIONI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E STUDENTATI

Oltre alla verifica ed aggiornamento dei criteri per accedere alla riduzione del 50% attualmente prevista sugli oneri di urbanizzazione dalla Delibera 73/07 per l'edilizia convenzionata, sono state introdotte le seguenti azioni:

- **Individuazione dei criteri per estensione riduzione al 50% a Residenze Studentesche Universitarie Convenzionate**
- **Individuazione dei criteri per ulteriore riduzione al 100% per affitto a canone convenzionato, nei casi di ERS e RSU qualificati come servizi abitativi (non SL)**

Si aggiornano le riduzioni per i servizi privati, già disposti dalla Delibera 73/07 e si applicano agli interventi in possesso del solo requisito oggettivo previsto dall'art. 17 del DPR 380/2001, ossia in presenza di riconoscimento di interesse pubblico e generale

- Attrezzature Culturali, Sanitarie, Assistenziali, per l'educazione e Formazione, Attrezzature per lo spettacolo (privati con SL) = Destinazione commerciale/direzionale x 20%
- Attrezzature Sportive = Destinazione commerciale/direzionale x 10%

RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTI

a) comma 7 art. 64 L.R. 12/2005 («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»);

Maggiorazione del contributo di costruzione + 10% su tutto il territorio

INTERVENTI DI LOGISTICA O AUTOTRASPORTO

Gli interventi di logistica o autotrasporto, non incidenti sulle aree di rigenerazione, sono soggetti alla seguente maggiorazione *ex lege*, già in vigore, ai sensi del comma 2 sexies art. 43 L.R. 12/2005;

Maggiorazione dell'onere commisurato al costo di costruzione + 50%

Nel caso di **consumo di suolo agricolo** nello stato di fatto, sono previste le seguenti maggiorazioni *ex lege*, già in vigore:

- a) comma 2 bis art. 43 L.R. 12/2005;
- b) comma 2 sexies art. 43 L.R. 12/2005;

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (DUSAF) sono assoggettati alle seguenti maggiorazioni:

- a) Maggiorazione del contributo di costruzione + 5% su tutto il territorio**
- b) Maggiorazione del costo di costruzione + 20% all'interno del TUC**
- b) Maggiorazione del costo di costruzione + 30% all'esterno del TUC**

IMMOBILI DISMESSI DELIBERA C.C. 108/21

Gli interventi di recupero degli immobili dismessi sono soggetti al contributo di costruzione in base a quanto previsto dalla norma, per la qualifica edilizia

Inoltre ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 108/2021, è previsto:

per recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità superiore a 2 mila mq di SL **complessiva da progetto**, è dovuto **oltre** a quanto quantificato al punto a), un contributo straordinario - sulla base della suddivisione del valore prodotto dalla valorizzazione economica tra Comune e parte privata – pari al 50 % della differenza di incremento di valore del fabbricato, ottenuta per stima del valore di trasformazione comprensivo di incremento volumetrico e valore di trasformazione senza incremento volumetrico. L'intero contributo può essere assorbito, a scomputo, da opere urbanizzative pertinenti l'intervento.

- a) **Aumento del contributo = 100 % del contributo di costruzione dovuto relativo all'incremento volumetrico + incremento/decremento % in base alla fascia di ubicazione dell'intervento;**
- b) **Contributo straordinario = (Vt del solo incremento) x 50%**

Restano confermate le riduzioni attualmente in vigore, individuate dalla Deliberazione del Consiglio Comunale del 13/11/2021 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 .

- Lettera d) - rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile – RIDUZIONE 5%;
- Lettera 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 –
 - RIDUZIONE 15%;
- Lettera 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 – RIDUZIONE 5%;