



CITTA' DI NOVATE MILANESE

- Provincia di Milano -

AREA GESTIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

AGGIORNAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA; ELIMINAZIONE DELLA MAGGIORAZIONE DEL 20% DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI; REGOLAMENTAZIONE DEL PAGAMENTO RATEALE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

RELAZIONE

**Il Dirigente dell'Area
Gestione e sviluppo del Territorio**
Arch. Francesca Dicorato

1. Premessa.

In applicazione della L.R. 5/12/1977 n. 60 recante le "Norme di attuazione della Legge 28/01/1977 n. 10 in materia di edificabilità dei suoli", con deliberazione di C.C. n. 128 del 21/04/1978, venivano approvati i criteri determinanti gli oneri di urbanizzazione;

Con successivo atto di C.C. del 23/09/1983 n. 368, venivano adeguati gli oneri di urbanizzazione per gli interventi in aree del P.D.Z., soggetto a lottizzazione obbligatoria e interventi mediante concessione edilizia semplice, ulteriormente adeguati in data 20/12/1991 con atto di C.C. n. 186;

Con ordinanza n. 131 del 13/12/1996, veniva disposto l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione per le concessioni edilizie semplici.

Con la Del G.C. 359 del 12/12/2002 venivano aggiornati i valori precedenti in base alla variazione dell'indice ISTAT medio calcolato tra i prezzi al consumo e il costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti vigenti sono stati stabiliti dalla Delibera G.C. n. 23 del 07/02/2006, mediante aggiornamento su base ISTAT dei valori precedenti.

La Del. G.C. n. 24 del 07/02/2006 stabiliva la maggiorazione del 20% del contributo di costruzione, da corrispondere ai fini del rilascio dei titoli edilizi per interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 64 comma 7 LR 12/2005 e s.m.i.

Sia l'Allegato Energetico – Ambientale al regolamento edilizio vigente, approvato con Del. C.C. n. 17 del 29/03/2012, che il nuovo regolamento edilizio in corso di adozione, prevedono un sistema di incentivi economici (sconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria fino al 20%) legato al risparmio energetico connesso agli interventi edilizi;

In data 13 febbraio 2013 è entrato in vigore Piano di Governo del Territorio del Comune.

Il combinato disposto del DPR 380/01 - Sezione II artt. 16-19 e della LR 12/2005 artt. 43-44, nell'ambito della regolamentazione generale del contributo di costruzione, stabilisce le seguenti competenze dei comuni in materia:

- la determinazione –con deliberazione del consiglio comunale-, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 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;
- la determinazione, in base a parametri regionali, degli oneri relativi al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- la determinazione della maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto;
- l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.

Il comma 10-bis art. 44 LR 12/05, prevede la possibilità, per i Comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia, di ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Riferimenti normativi

A livello nazionale, il DPR 380/2001, all'art. 16 norma il contributo di costruzione, all'art. 17 i casi di Riduzione o esonero dal contributo di costruzione e all'art. 18 il caso delle opere e impianti non destinati alla residenza.

A livello regionale la LR 12/2005 norma la materia agli articoli 43 e 44.

Le norme suddette si intendono integralmente richiamate.

3. Relazione di revisione degli oneri di urbanizzazione

L'analisi effettuata per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione del Comune di Novate Milanese, ha preso in considerazione i costi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie in riferimento al prezziario delle opere pubbliche della Regione Lombardia II quadriennale 2012, parametrati rispetto a una superficie teorica di riferimento, a indici urbanistici ed edilizi medi relativi ai vari tessuti presenti nel territorio di Novate Milanese e altri indici parametrici consolidati; per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, si sono assunte le stime del programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014-2016, rapportate all'incremento di popolazione (secondo i dati desunti dal Documento di Piano); i parametri di incidenza degli oneri sono stati ponderati in funzione della coerenza e della concorrenzialità rispetto ai valori applicati dai comuni limitrofi di dimensioni paragonabili, tenuto conto della variazione dell'Indice ISTAT rispetto ai valori attuali del Comune di Novate Milanese, nonché del criterio di cui all'art. 44 comma 10 ("10. *Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà*".

4. Aggiornamento ISTAT

Come termine di confronto, si riporta il tasso medio di variazione dell' Indice ISTAT dei prezzi al consumo (aggiornato a settembre 2013, ultimo dato disponibile) e del Costo di costruzione di fabbricato residenziale (aggiornato a luglio 2012, ultimo dato disponibile) rispetto al Dicembre 2005, così calcolato:

Indice Prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Da Dicembre 2005 indice 126,3 con base 1995

A Settembre 2013 indice 107,2 con base 2010

Variazione 16,5%

Indice Costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Da Dicembre 2005 indice 119,6 con base 2000

A Luglio 2013 indice 106,1 con base 2010

Variazione 19,2%

Variazione media: $(16,5\% + 19,2\%) / 2 = 17,85$

5. Analisi dei costi di urbanizzazione primaria

Ved. Allegato A.

6. Costi tabellari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ved. Allegato B.

7. Raffronto con le tariffe vigenti e quelle dei comuni limitrofi

Ved. Allegato C.

8. Nuovi oneri di urbanizzazione

Ved. allegato D.

9. Maggiorazione del contributo di costruzione per lo sviluppo del "Fondo aree verdi"

La DGR 8/8757 prevedeva che entro il 12/04/2009 ciascuna Amministrazione comunale potesse provvedere con deliberazione consiliare all'individuazione della maggiorazione del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento dello stesso, salvo la possibilità procedere, in sede di predisposizione del PGT e in funzione delle strategie e degli obiettivi di piano, nonché delle caratteristiche locali del territorio, ad aggiornare la modulazione delle percentuali di applicazione del contributo; resta inteso che l'Amministrazione comunale può sempre assumere una specifica determinazione, in merito alla graduazione della maggiorazione, rimanendo invece confermata la perimetrazione delle aree come definita dalla Regione. In mancanza di deliberazione del Consiglio comunale, trova applicazione la maggiorazione prevista ex lege, da intendersi fissata nell'importo massimo individuato dal legislatore regionale, cioè il 5 per cento del contributo di costruzione, da applicarsi alle aree identificate dalla perimetrazione regionale.

10. Regolamentazione del pagamento rateale del contributo di costruzione

Si stabiliscono le disposizioni relative alla possibilità di rateizzare, su richiesta, il pagamento del contributo di costruzione dovuto.

1. La rateizzazione del contributo di costruzione sarà ammessa a partire da un importo minimo di € 10.000,00 (diecimila) per le persone giuridiche e da un importo minimo di € 5.000,00 (cinquemila) per le persone fisiche;
2. Nel caso di trasferimento dell'immobile oggetto di pratica edilizia onerosa il quale sia stata concessa la rateizzazione del contributo di costruzione per importo inferiore a € 10.000,00 (diecimila), da persona fisica a persona giuridica, il nuovo intestatario dovrà provvedere al saldo del debito residuo maggiorato degli interessi legali, entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta inviata dall'Amministrazione Comunale;
3. Sarà possibile pagare il contributo di costruzione in massimo tre rate, così suddivise:
 - 3.1. I rata pari al 40% dell'intero importo dovuto, da versare entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA, ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione degli importi da versare relativamente alla DIA, ovvero dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio del permesso di costruire; entro lo stesso termine dovrà essere depositata idonea garanzia fideiussoria di primario istituto bancario o assicurativo, a copertura del debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle successive rate;
 - 3.2. II rata pari al 20% dell'intero importo dovuto, maggiorata degli interessi legali, da versare entro centottanta giorni dalla stessa data;
 - 3.3. III rata pari al 20% dell'intero importo dovuto, maggiorata degli interessi legali, da versare entro un anno dalla stessa data;
 - 3.4. III rata pari al 20% dell'intero importo dovuto, maggiorata degli interessi legali, da versare entro un anno e mezzo dalla stessa data;
4. La garanzia fideiussoria suddetta dovrà obbligatoriamente prevedere, oltre alle clausole generali, tutte le seguenti condizioni:
 - 4.1. rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale;
 - 4.2. operatività entro trenta giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e senza facoltà di opporre eccezione alcuna;
 - 4.3. clausola di validità con automatico rinnovo fino a formale ed espresso svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - 4.4. garanzia per sé ed eventuali successori aventi causa;
 - 4.5. copertura, in aggiunta agli importi delle rate da pagare, della sanzione per ritardato pagamento delle rate, nella misura prevista dall'art. 42 comma 2 lettera c) del DPR 380/01, pari al 40 % dell'importo rateizzato;
5. Alla scadenza di ogni rata, qualora nel frattempo siano variate le tariffe relative al contributo di costruzione, la quota di rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente;
6. In caso di mancata presentazione nei termini dovuti della garanzia fideiussoria, la rateizzazione non potrà più essere accolta e l'intestatario della pratica edilizia dovrà provvedere al saldo del debito residuo al quale verrà applicata la sanzione per ritardato pagamento ai sensi dell'art. 42 DPR 380/01;
7. Lo svincolo della fideiussione sarà effettuato su richiesta scritta dell'Interessato, previa verifica da parte dell'Amministrazione, dell'avvenuto pagamento dell'importo dovuto;
8. Qualora la fine lavori avvenga prima della scadenza delle rate, l'Interessato dovrà provvedere al saldo dell'intero importo dovuto, maggiorato degli interessi legali maturati sino alla presentazione della comunicazione di fine lavori;
9. La rateizzazione è a totale cura e onere dell'interessato; il Comune non ha alcun obbligo di emanare avvisi di scadenza delle singole rate.