ORIGINALE

COMUNE di LENTATE sul SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

SETTORE TERRITORIO, AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO SUAP, COMMERCIO ED ECOLOGIA

DETERMINAZIONE N. 726 DEL 27/12/2024

OGGETTO:DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, ALLA MONETIZZAZIONE E CESSIONE DELLE AREE A STANDARD E ALLA CESSIONE DELLA QUOTA VOLUMETRICA DA DESTINARE AD EDILIZIA CONVENZIONATA DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - ADEGUAMENTO INCREMENTO ISTAT - ANNO 2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
TERRITORIO, AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO

Viste le deliberazioni della Giunta Comunale:

- n. 166 in data 20/09/1999 con la quale è stata prevista la procedura di rivalutazione annuale del costo unitario di costruzione da attuarsi, entro il 31 dicembre di ogni anno, con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica (ora Settore Territorio, Ambiente e Sviluppo Economico), sulla base dell'incremento dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale su base nazionale, elaborato dall'ISTAT;

- n. 136 in data 02/09/2002 con la quale si demandava al Responsabile del Settore Urbanistica (ora Settore Territorio, Ambiente e Sviluppo Economico) la determinazione dell'adeguamento annuale delle tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti secondo l'indice medio del costo di costruzione di un fabbricato residenziale su base nazionale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati calcolato dall'ISTAT;

- n. 145 in data 23/09/2002 e n. 137 in data 11/10/2007 con la quale si demandava al Responsabile del Settore Urbanistica (ora Settore Territorio, Ambiente e Sviluppo Economico) la determinazione dell'adeguamento annuale delle tariffe relative alla monetizzazione e cessione di aree a standard secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati calcolato dall'ISTAT;

– n. 177 in data 27/12/2012 con la quale, a fronte della grave e persistente crisi del settore edilizio che ha generato una contrazione dei costi di libero mercato, ed al fine di garantire la corretta applicazione del disposto urbanistico teso a creare una situazione agevolata di acquisto da parte di determinate categorie di cittadini, sono stati ridefiniti in ribasso i prezzi di cessione della quota volumetrica da destinare ad edilizia convenzionata di cui agli artt. 43 e 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (ora art. 7.3.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio), demandando al Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia privata (ora Settore Territorio, Ambiente e Sviluppo Economico) il monitoraggio della situazione del mercato edilizio, così da mantenere inalterata la proporzionalità tra libero mercato e prezzi dell'edilizia convenzionata, ma prevedendo comunque la rivalutazione degli importi individuati determinata dall'incremento degli indici nazionali ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali;

– n. 14 in data 26/01/2015 con la quale:

  - sono stati adeguati all'incremento ISTAT gli importi relativi al contributo di costruzione, alla monetizzazione delle aree a standard ed alla cessione della quota volumetrica da destinare ad edilizia convenzionata di cui al Piano delle Regole del P.G.T.;
  - è stato istituito il "Fondo aree verdi" di cui all'art. 43, comma 2bis, L.R. n. 12/2005 e s.m.i., come integrato dall'art. 5, comma 10, L.R. n. 31/2014;
  - sono stati ridefiniti gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione ed istituiti specifici importi per interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione di cui, rispettivamente, ai commi 10 e 10bis dell'art. 44, L.R. n. 12/2005;

  Visto l'art. 4, comma 1, lett. e) della L.R. n. 18/2019 che ha modificato l'art. 44 della L.R. n. 12/2005;

  Visto l'art. 48 della L.R. n. 12/2005;

  Atteso che:

– l'ultimo numero indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per l'Italia per il mese di ottobre 2023 considerato per l'aggiornamento dei contributi per l'anno 2024 è pari a 123,20 sulla base 2015 = 100;

– l'ISTAT nel corso dell'anno 2024 ha ricalcolato il numero indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per l'Italia quantificandolo per il mese di ottobre 2023 pari a 114,1 sulla base (nuova) 2021 = 100;

– sulla base del ricalcolo descritto al punto precedente per il mese di settembre 2024 ultimo indice definitivo è pari a 114,1 (114,00 presunto per ottobre 2024 e non ancora confermato) e pertanto non risulta alcuna variazione in aumento e/o in diminuzione rispetto all'indice considerato per l'anno 2024, riferito a ottobre 2023;

– l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati elaborato dall'ISTAT per il mese di ottobre 2024 è pari a 120,1 e che il corrispondente indice riferito al mese di ottobre 2023 (ultimo

utilizzato per il precedente aggiornamento) era pari a 119,2, tale per cui l'incremento percentuale riscontrabile tra i due numeri indici suddetti è pari a **0,76%**;

- pertanto l'indice medio del costo di costruzione di un fabbricato residenziale su base nazionale e dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati è pari a **0,38%** così ottenuto: (0,00% + 0,76%):2 = 0,38;

Conseguentemente:

- l'incremento percentuale dello 0,38% andrà ad aumentare i valori vigenti relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, come da importi riportati nell'allegata tabella;

- poiché non vi è stata alcuna variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per l'Italia rispetto all'anno 2023 - mese di ottobre, come meglio descritto ai punti precedenti, l'importo unitario relativo al costo di costruzione di **€ 478,92** al metro quadrato calcolato per l'anno 2024, rimane confermato anche per l'anno 2025;

- l'incremento percentuale dello 0,76% andrà ad aumentare l'importo relativo alla cessione di aree standard precedentemente stabilito in € 27,69 al metro quadrato, che diviene pertanto rideterminato in: € 27,69 x 0,76% = **€ 27,90** al metro quadrato;

- l'incremento percentuale dello 0,76% andrà ad aumentare gli importi relativi alla monetizzazione di aree standard precedentemente stabiliti nel modo di seguito puntualmente indicati, declinando gli importi sulla base delle classificazioni, in particolare per la residenza, introdotte dal Piano di Governo del Territorio:
  - aree a ridosso della "Zona I1" e della "Zona I del Parco della Brughiera Briantea", importo pari a **€ 136,72/mq.**, così ottenuto:
    € 135,69 (importo previgente) x 0,76%= 136,72 € /mq.
  - aree a ridosso della "Zona I2", importo pari a **€ 164,06/mq.**, così ottenuto:
    € 162,82 (importo previgente) x 0,76%= 164,06 € /mq.
  - aree a ridosso della "Zona I3, importo pari a **€ 191,38/mq.**, così ottenuto:
    € 189,94 (importo previgente) x 0,76%= 191,38 € /mq.
  - aree a ridosso delle "aree del tessuto produttivo", importo pari a **€ 109,36/mq.**, così ottenuto:
    € 108,54 (importo previgente) x 0,76%= 109,36 € /mq.
  - aree a ridosso del "tessuto terziario", importo pari ad **€ 164,06/mq.**, così ottenuto:
    € 162,82 (importo previgente) x 0,76%= 164,06 € /mq.
  - aree a ridosso/ricomprese nei Piani Attuativi con assegnazione degli indici edificatori propri delle zone/tessuti precedentemente evidenziati: applicazione dei corrispondenti precedenti importi;
  - aree a ridosso/ricomprese in Piani Attuativi specificamente normati ed aree normate dal Documento di Piano, importo pari a **€ 191,38/mq.**, così ottenuto:
    € 189,94 (importo previgente) x 0,76%=191,38 € /mq.

- poiché non vi è variazione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per l'Italia tra il numero assegnato dall'ISTAT per il mese di ottobre 2023 ed il mese di settembre 2024, ultimo definitivo, si conferma il prezzo di cessione della quota volumetrica da destinare ad edilizia convenzionata di cui al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, calcolato per l'anno 2024 e come meglio descritto di seguito:
  - immobili con classificazione da classe G a classe D

€ 1.709,66 (importo previgente) x (0,0%) = **€ 1.709,66/mq.**

- immobili con classificazione in classe C
  € 1.880,61 (importo previgente) x (0,0%) = **€ 1.880,61/mq.**
- immobili con classificazione in classe B
  € 2.012,26 (importo previgente) x (0,0%) = **€ 2.012,26/mq.**
- immobili con classificazione in classe A e A+
  € 2.213,46 (importo previgente) x (0,0%) = **€ 2.213,46/mq.**

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27 Dicembre 2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024-2026;

Richiamato altresì il decreto del Sindaco n. 11 del 11 Luglio 2024 con il quale il geom. Walter De Bortoli è stato nominato titolare del Settore Territorio, Ambiente e Sviluppo Economico;

Vista la L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii.;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e s.m.i.;

Visto il D. Lgs. n. 118/2011 in materia di armonizzazione dei sistemi contabili, modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 126/2014;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto il Regolamento di Contabilità;

D E T E R M I N A

1. Di richiamare e approvare espressamente la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990;

2. Di applicare per l'anno 2025 i seguenti importi:

   a) relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, gli importi riferiti agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, previsti nella tabella allegata quale parte integrante alla presente,
   con riguardo alle richieste di Permesso di Costruire, alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire e alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, con riferimento alla data di presentazione o
   alla data di ricevimento delle integrazioni che permettono la conclusione dell'istruttoria del procedimento, ad eccezione di eventuali procedure convenzionate, per le quali l'Amministrazione Comunale abbia ivi specificatamente determinato;

b) relativamente all'importo unitario riguardante il costo di costruzione: **€ 478,92** al metro quadrato;

c) relativamente alla cessione di aree standard: **€ 27,90** al metro quadrato;

d) relativamente alla monetizzazione delle aree a standard:
   - **€ 136,72/mq**. per le aree a ridosso della "Zona I1" e della "Zona I del Parco della Brughiera Briantea";
   - **€ 164,06/mq.** per le aree a ridosso della "Zona I2";
   - **€ 191,38/mq.** per le aree a ridosso della "Zona I3";
   - **€ 109,36/mq.** per le aree a ridosso delle "aree del tessuto produttivo;
   - **€ 164,06/mq.** per le aree a ridosso del "tessuto terziario";
   - Applicazione dei corrispondenti precedenti importi per le aree a ridosso/ricomprese nei Piani Attuativi con assegnazione degli indici edificatori propri delle zone/tessuti precedentemente evidenziati;
   - **€ 191,38/mq.** aree a ridosso/ricomprese in Piani Attuativi specificamente normati ed aree normate dal Documento di Piano;

e) relativamente al prezzo di cessione della quota volumetrica da destinare ad edilizia convenzionata di cui al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio:
   - € **1.709,66/mq.** immobili con classificazione da classe G a classe D
   - **€ 1.880,61/mq.** immobili con classificazione in classe C
   - **€ 2.012,26/mq.** immobili con classificazione in classe B
   - **€ 2.213,46/mq.** immobili con classificazione in classe A e A+

3. Di prendere atto che con l'approvazione della L.R. n. 18/2019 per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 60%;

4. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

5. Di dare atto che sono stati rispettati gli obblighi di trasparenza di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.

IL RESPONSABILE
Geom. WALTER ANTONIO DE BORTOLI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, ilquale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

TABELLA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI - anno 2025

		UNITA' DI MISURA	NUOVE COSTRUZIONI				INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (- 60%) NONCHE' DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ANCHE CON DIVERSA SAGOMA			
			URB. PRIMARIA	URB. SECONDARIA	SMALT. RIFIUTI	TOTALE	URB. PRIMARIA	URB. SECONDARIA	SMALT. RIFIUTI	TOTALE
RESIDENZA	N.A.F.	€/mc	9,33	18,31		27,64	3,73	7,33		11,06
	zona I	€/mc	11,18	18,31		29,49	4,48	7,33		11,81
	zona I del Parco Brughiera Briantea, zona agricola ed altre zone	€/mc	16,73	18,31		35,04	6,70	7,33		14,03
INDUSTRIA E ARTIGIANATO		€/mq SLP	22,55	21,37	9,18	53,10	9,01	8,55	3,67	21,23
INDUSTRIA ALBERGHIERA		€/mq SLP	39,44	44,60		84,04	15,78	17,84		33,62
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI		€/mq SLP	105,67	48,21		153,88	42,27	19,28		61,55
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI		€/posto macchina	422,67	192,84		615,51	169,07	77,13		246,20
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI		€/mq SLP	21,13	9,67		30,80	8,45	3,86		12,31
ATTREZZATURE SPORTIVE		€/mq SC o SLP*	10,56	4,82		15,38	4,23	1,93		6,16
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO		€/mq SLP	31,70	14,45		46,15	12,68	5,78		18,46

* nel caso di impianti sportivi coperti l'onere tabellare va applicato al mq. della superficie coperta (SC) e, nel caso di impianti scoperti, al mq. della superficie lorda di piano (SLP) dei servizi annessi.