



# CITTÀ DI PARABIAGO

Città metropolitana di Milano

## CONSIGLIO COMUNALE

**Delibera n. 72**

**Del 28-12-2022**

**Classificazione:**

**Categoria 01**

**Classe 06**

**Fascicolo 11**

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione ordinaria di prima convocazione

Seduta pubblica

L'anno 2022 il giorno 28 del mese di dicembre, alle ore 20.30, in Parabiago, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio comunale come da avvisi scritti consegnati ai consiglieri con posta elettronica ordinaria. La convocazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio a norma di legge.

I consiglieri assegnati ed in carica sono:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
CUCCHI RAFFAELE	X			SCALVINI DIEGO	X		
ZERBINI STEFANIA	X			RE VALENTINA		X	
BONGINI MANUEL	X			MEZZENA ROBERTO	X		
RAIMONDI BRUNO MIGUEL	X			SCOCOZZA LUCA	X		
SLAVAZZA MARIA ENRICA	X			POLITO GIULIANO	X		
RAIMONDI CARLO	X			NEBULONI ADRIANA	X		
VENTURINI ORNELLA	X			NEBULONI GIORGIO	X		
GHIANI ALESSANDRA		X		RANCILIO GIULIANO	X		

PRESENTI: N. 15

ASSENTI: N. 2

I suddetti componenti partecipano alla seduta in presenza e in videoconferenza, come di seguito precisato, secondo le disposizioni dell'art. 56, comma 3, del regolamento del Consiglio comunale approvato con deliberazione n. 31 del 04.07.2022.

Il Vice Segretario, dott. Gian Luca Fasson, il Sindaco, il Presidente del Consiglio comunale e i consiglieri partecipano alla seduta in presenza, presso la sede comunale, mentre i consiglieri Raimondi Bruno Miguel e ScocoZZa Luca partecipano alla seduta da remoto, connessi in videoconferenza con i partecipanti alla seduta. Il Vice Segretario accerta da remoto, "a video", l'identità dei consiglieri collegati.

La sig.ra Adriana Nebuloni, nella sua qualità di Presidente del Consiglio comunale, assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto su indicato.

**COMUNE DI PARABIAGO**

CONSIGLIO COMUNALE DEL GIORNO 28.12.2022 - ORE 20.30  
ARGOMENTO N. PRODC 62/2022

**DELIBERAZIONE N. 71**

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI**

Consiglieri presenti in aula e in videoconferenza n. 15, nominativamente indicati nel frontespizio del presente verbale, su 17 assegnati e in carica.

Risultano, altresì, presenti gli assessori esterni: Ferrario, Lonati, Quietì, Almici.

Il Presidente cede la parola al Sindaco per una breve illustrazione, come da verbale di discussione allegato.

Quindi,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- il Piano di Governo del Territorio (PGT) è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.u.r.l. (Bollettino Ufficiale Regione Lombardia) Serie Avvisi e concorsi n. 4 del 27.01.2021;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 16, comma 4, prevede espressamente che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione ad una serie di parametri ivi indicati. La competenza all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione è da ricondursi al Consiglio comunale anche per coerenza sistematica alle varie disposizioni contenute nell'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001 che al comma 4 ed al comma 5 affidano al Consiglio comunale il compito di determinarne l'incidenza.
- il Capo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 disciplina il "Contributo di Costruzione" per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali ed agli interventi;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 dispone all'articolo 44 c.1 che "*.....gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con l'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 di urbanizzazione primaria e secondaria incrementati dai quelli riguardanti le spese generali....*";

- l'art.17 comma 4-bis del DPR 380/2001 (secondo il disposto della legge n.120/2020) precisa che *".... Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso."*;
- secondo il disposto dell'art. 38 comma 7 bis della legge regionale 12/2005 *"...l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima..."*;
- la legge regionale 12/2005 ha già previsto per gli interventi di ristrutturazione la riduzione pari al 60% degli oneri di urbanizzazione degli interventi di nuova costruzione (art.44 comma 8) ed ha stabilito che il costo di costruzione non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni (art.48 comma 6);
- a seguito dell'efficacia del nuovo PGT, emerge quindi la necessità di adeguare gli oneri di urbanizzazione relativi al contributo di costruzione;
- è opportuno procedere alla modifica degli attuali importi determinati analiticamente nell'anno 2003 e successivamente aggiornati in base all'indice Istat a seguito dell'approvazione del PGT, efficace dal 2013 in quanto, considerato il notevole tempo trascorso, gli stessi non risultano più congrui con gli attuali costi che l'Amministrazione Comunale deve sostenere sia per la realizzazione delle nuove opere sia per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere esistenti;

Dato atto che:

- con determinazione dirigenziale DTUT n. 163 del 24/11/2017 esecutiva il 28/11/2018 è stato aggiudicato il servizio di redazione della Variante Generale del P.G.T., del Regolamento Edilizio, degli atti di pianificatori connessi nonché dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione a seguito di approvazione del P.G.T., al R.T.C. tra l'arch. Sergio Dinale dello Studio D:RH Architetti Associati, l'Arch. Ermanno Yasser Cairo, il geologo Alessandro Ciarmiello, l'arch. Fabrizio Monza, l'avv. Adriano Pilia, il dott. Giuseppe Quaglia della ditta Envitech Ambiente e Tecnologie srl, con capo-gruppo mandatario l'arch. Sergio Dinale dello Studio D:RH;
- in data 15/12/2022 al prot.36975 è stata depositata da parte dei tecnici incaricati la proposta di aggiornamento oneri (allegato "A");

- si ritiene di non aggravare eccessivamente il contributo di costruzione dovuto con aumenti consistenti degli importi tabellari che potrebbero ingenerare dei blocchi dell'attività edilizia e conseguentemente si valuta positivamente l'ipotesi di ridurre:
  - a. del 45% la somma totale degli importi proposti per la RESIDENZA nel "Territorio urbano consolidato" e nel "territorio extraurbano";
  - b. del 35% la somma totale degli importi proposti per l'attività INDUSTRIALE/PRODUTTIVA;
  - c. del 45% la somma totale degli importi proposti per l'ATTIVITÀ DIREZIONALE, COMMERCIALE, ARTIGIANATO DI SERVIZIO/ALIMENTARE nel "Territorio urbano consolidato" e nel "territorio extraurbano";
- si ritiene che tali riduzioni siano ammissibili - anche alla luce delle diverse ripercussioni economiche e sociali determinate dalle diverse crisi (pandemia, costo dell'energia e delle materie prime connesso ai conflitti internazionali, inflazione) e delle misure più adeguate per mitigarne l'impatto - poiché relativi a contesti ed ambiti già urbanizzati nei quali non vi è un incremento significativo del carico urbanistico: le aree libere sono residuali e caratterizzati da ampliamenti (nei limiti degli indici previsti) e da interventi di ristrutturazione. Di fatto trattasi di contesto dove non si devono effettuare nuovi interventi di urbanizzazione tranne la manutenzione ordinaria e straordinaria garantendo l'adeguamento degli immobili per l'erogazione dei servizi pubblici nonché il cofinanziamento degli interventi proposti nella partecipazione ai vari bandi nazionali;
- pare corretto prevedere un adeguamento del contributo di costruzione poiché le dotazioni territoriali richiedono un continuativo impegno finanziario per assicurarne la manutenzione, l'adeguamento funzionale e l'ammodernamento i concorrere ai relativi costi non soltanto agli interventi di nuova costruzione ma anche a quelli che portino ad un rinnovo del manufatto edilizio esistente, attraverso una significativa trasformazione edilizia e funzionale dello stesso, ad una sua rivalutazione economica e funzionale;

Ritenuto pertanto di adottare le nuove tariffe degli oneri di urbanizzazione risultanti dal suddetto documento (allegato "A") con riduzioni e specifiche puntuali;

Considerata altresì l'opportunità di procedere contestualmente alla definizione del valore delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree a servizi di interesse pubblico o generale negli ambiti subordinati a pianificazione attuativa e comunque nei casi in cui la modifica della destinazione d'uso comporta il reperimento di aree a servizi, riconfermando quanto già deliberato dalla Giunta comunale con atto n.112 dell'8/08/2013;

Tutto ciò premesso e considerato,

Visti:

- il Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267/2000;
- il Dpr 380/2001 e la Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12;
- il parere espresso dalla Commissione Consiliare nella seduta del 19/12/2022;
- l'articolo 42 del suddetto Testo Unico degli Enti Locali in merito alle competenze del Consiglio comunale;
- il vigente Statuto comunale in merito alle competenze del Consiglio comunale;
- il parere favorevole del responsabile del Settore Tecnico e del responsabile del

Settore Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con n. 11 voti favorevoli, n. 2 contrari (Venturini, G. Nebuloni), n. 2 astenuti (Rancilio, Morgese), resi nelle forme di legge, presenti n. 15 consiglieri,

### DELIBERA

- 1) di approvare le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
- 2) di aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, secondo quanto previsto dal documento elaborato dal RTP, con le riduzioni specificate in premessa, approvando conseguentemente i nuovi importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, secondo la tabella di seguito indicata:

Destinazione	Note: Riferimenti al PGT ed altre indicazioni	Oneri di Urbanizzazione				Riduzione temporanea		
				Nuova Costruzione	Ristrutt.	Riduz.	Nuova Costruz.	Ristrutt.
Residenza	Territorio Urbano Consolidato e Territorio Extraurbano	Primari	€/mc.	14,60	5,84	0%	14,60	5,84
		Secondari	€/mc.	<del>46,52</del>	<del>18,61</del>	Diff.	19,02	7,61
		<b>Totale</b>	€/mc.	<del>61,12</del>	<del>24,45</del>	<b>45%</b>	<b>33,62</b>	<b>13,45</b>
Residenza	Territorio Urbano Consolidato interessato da trasformazione urbanistica e Ambiti di Trasformazione (ARU, AT, ZONE C)	Primari	€/mc.	21,90	8,76			
		Secondari	€/mc.	46,52	18,61			
		<b>Totale</b>	<b>€/mc.</b>	<b>68,42</b>	<b>27,37</b>			
Industria ed Artigianato produttivo/non alimentare		Primari	€/mq.	<del>23,18</del>	<del>9,27</del>	10%	20,86	8,34
		Secondari	€/mq.	<del>40,16</del>	<del>16,06</del>	Diff.	18,13	7,25
	Aggiornamento in base indici ISTAT	Smalt.Rifiuti	€/mq.	6,22	2,49	0%	6,22	2,49
	<b>Totale</b>	€/mq.	<del>69,56</del>	<del>27,82</del>	<b>35%</b>	<b>45,21</b>	<b>18,08</b>	
Industria Alberghiera		Primari	€/mq.	69,38	27,75			
		Secondari	€/mq.	52,65	21,06			
		<b>Totale</b>	€/mq.	<b>122,03</b>	<b>48,81</b>			
Attività Direzionale, Commerciale, Artigianato di servizio ed alimentare	Territorio Urbano Consolidato e Territorio Extraurbano	Primari	€/mq.	<del>172,83</del>	<del>69,13</del>	50%	86,42	34,57
		Secondari	€/mq.	<del>67,09</del>	<del>26,84</del>	Diff.	45,54	18,22
		<b>Totale</b>	€/mq.	<del>239,92</del>	<del>95,97</del>	<b>45%</b>	<b>131,96</b>	<b>52,79</b>
Attività Direzionale, Commerciale,	Altre parti del territorio	Primari	€/mq.	172,83	69,13			
		Secondari	€/mq.	67,09	26,84			

<b>Artigianato di servizio ed alimentare</b>		<b>Totale</b>	<b>€/mq.</b>	<b>239,92</b>	<b>95,97</b>			
<b>Parcheggi Coperti e Silos autoveicoli</b>	Importo per posto auto (altre superfici da valutare al mq. quale importo del posto auto/12,5)	<i>Primari</i>	€/cad.	691,34	276,54			
		<i>Secondari</i>	€/cad.	268,36	107,34			
		<b>Totale</b>	<b>€/cad.</b>	<b>959,70</b>	<b>383,88</b>			
<b>Attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali</b>		<i>Primari</i>	€/mq.	34,57	13,83			
		<i>Secondari</i>	€/mq.	13,42	5,37			
		<b>Totale</b>	<b>€/mq.</b>	<b>47,99</b>	<b>19,20</b>			
<b>Attrezzature Sportive</b>		<i>Primari</i>	€/mq.	17,28	6,91			
		<i>Secondari</i>	€/mq.	6,71	2,68			
		<b>Totale</b>	<b>€/mq.</b>	<b>23,99</b>	<b>9,59</b>			
<b>Attrezzature per lo spettacolo</b>		<i>Primari</i>	€/mq.	51,85	20,74			
		<i>Secondari</i>	€/mq.	20,13	8,05			
		<b>Totale</b>	<b>€/mq.</b>	<b>71,98</b>	<b>28,79</b>			
<b>Monetizzazione aree a servizi</b>	Con maggiorazione in base alle effettive possibilità edificatorie dell'area. Maggiorazione = [valore base X IF oppure IT x 100]/100		€/mq.	50,00 (importo base)				
			€/mq.	Maggiorazione da determinare				
		<b>Totale</b>	€/mq.	Somma importo base + maggiorazione				

- 3) di dare atto che per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.44 comma 8 della L.R.12/05, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60%;
- 4) di confermare quale valore per la monetizzazione delle aree a servizi previste dal Piano di Governo del Territorio l'importo base di € 50,00/mq. maggiorato di una percentuale variabile in funzione alle effettive possibilità edificatorie dell'area di intervento, come previsto dalla delibera di Giunta Comunale n.112 dell'8/08/2013 e relative indicazioni; la "maggiorazione percentuale" sarà quindi pari al prodotto dell'indice di utilizzazione territoriale o fondiario del singolo ambito moltiplicato per cento. Dato l'indice di utilizzazione territoriale o fondiario pari a "n", il valore unitario al metro quadro delle aree a servizi da monetizzare sarà conseguentemente pari a €.50,00 (valore base) + maggiorazione [€.50x ("n"x100)/100]. In caso di assenza di indice si procederà come segue: a) per gli interventi edilizi diretti si valuterà al fine della monetizzazione un incremento pari ad un indice di 0,7 mq/mq.; b) nei Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati - in entrambi i casi, solo e soltanto laddove il PGT non indichi espressamente un indice - si valuterà al fine della monetizzazione un incremento pari all'indice derivante dalla capacità edificatoria massima consentita ovvero pari all'indice Fondiario o Territoriale esistente (in base al PGT) e quindi determinabile in base alla Superficie Lorda dei fabbricati esistenti;

- 5)** di determinare - secondo l'importo di cui al punto precedenti - il valore per la monetizzazione delle aree in tutti i casi previsti dal PGT, salve le diverse modalità indicate dalle norme Regionali e Nazionali;
- 6)** di determinare la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui all'art 43 comma 2bis della LR 12/2005 pari al 5 per cento e la maggiorazione percentuale del costo di costruzione di cui all'art 43 comma 2 sexies lettera a) della LR 12/2005 pari al 30 per cento;
- 7)** di fornire le seguenti direttive ed indicazione per l'applicazione dei nuovi oneri di urbanizzazione:
- a) le tariffe di cui ai punti precedenti saranno da applicare per le domande di Permesso di Costruire (o atti equivalenti), Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), sanatorie e comunicazioni, presentate a far data dal 01/01/2023; detti importi saranno altresì da applicare per tutte le istanze già presentate allorché i termini del procedimento risultano sospesi e le rispettive integrazioni o conformazioni siano presentate a far data dal 01/01/2023;
  - b) nel caso di piani attuativi già convenzionati gli importi degli oneri di urbanizzazione siano riferibili ai valori indicati nella stessa convenzione non applicando il disposto dell'art.38 comma 7 bis della L.R. 12/05 secondo il quale *"... Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima..."*. Si ritiene, in linea con gli indirizzi del legislatore che ha più volte prorogato i termini di validità dei piani attuativi, di riconoscere il rilevante incremento dei costi reali delle opere di urbanizzazione a carico della parte privata e di conseguenza la necessità della disapplicazione dei nuovi oneri al fine di non ingenerare sperequazioni o vessazioni connesse all'attuazione dei piani attuativi già convenzionati. Per i Piani attuativi da approvarsi successivamente al 01/01/2023 troveranno applicazione invece i nuovi oneri di urbanizzazione;
  - c) di dare atto che il disposto dell'art.38 comma 7 bis della L.R. 12/05 sarà invece applicabile per tutte le istanze di variante dei Piani Attuativi già convenzionati, che saranno presentate a far data dal 01/01/2023;
  - d) le modalità applicative - in caso di modifica di destinazione d'uso - sono definite con apposita determinazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale in relazione all'evoluzione della disciplina normativa nazionale e regionale vigente;
  - e) nel caso di interventi di ristrutturazione limitati a taluni singoli e specifici elementi architettonici che interessano i soli prospetti degli edifici (es. canne fumarie) gli interventi non saranno assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione;
  - f) di confermare quanto disposto dal Regolamento Edilizio vigente in merito alle modalità di pagamento, rateizzazione e forme di garanzia;
- 8)** di dare mandato alla Giunta comunale di procedere ogni tre anni all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione in base all'intervenuta variazione ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali nei periodi intercorrenti, fermo restando la facoltà della stessa Giunta comunale di deliberare in merito alla revoca della

riduzione percentuale sopra determinata per i casi sopra previsti e salvo intervenga diversa normativa in merito;

**9)** di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa;

Successivamente,

con n. 11 voti favorevoli, n. 2 contrari (Venturini, G. Nebuloni), n. 2 astenuti (Rancilio, Morgese), resi nelle forme di legge, presenti n. 15 consiglieri,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

DICHIARA il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4 del Testo Unico degli Enti Locali, stante l'urgenza di dare esecuzione a quanto previsto nel deliberato, per le motivazioni sopra espresse.



Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 28-12-2022

\*\*\*\*\*

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termine di legge da:

IL PRESIDENTE  
(Adriana Nebuloni)

IL VICE SEGRETARIO  
(dr. Gian Luca Fasson)

-----

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Vice Segretario certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on line di questo Comune il 12.1.2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

IL VICE SEGRETARIO  
(dr. Gian Luca Fasson)

-----

Il sottoscritto Vice Segretario

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000.

IL VICE SEGRETARIO  
(dr. Gian Luca Fasson)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e norme collegate