



Comune di Gaggiano

Città Metropolitana di Milano

C.A.P. 20083

Tel. 02.908.99.21

C.F. 82001390150

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 39 del 24/11/2025

OGGETTO:

REVISIONE PERIODICA ED INTEGRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CON L'APPROVAZIONE DEI CRITERI APPLICATIVI

Seduta Straordinaria Prima Convocazione

L'anno duemilaventicinque, addì ventiquattro del mese di Novembre alle ore 19:00, sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Regolamento delle adunanze del Consiglio Comunale, vennero oggi convocati i Consiglieri Comunali.

Durante la trattazione dell'argomento indicato in oggetto, risultano:

BAJ ENRICO	SINDACO	Presente
ACETI VALENTINA	CONSIGLIERE	Presente
BERARDI FRANCESCO	CONSIGLIERE	Presente
BORTOLOTTO ELEONORA	CONSIGLIERE	Presente
GORINI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Presente
GUALTIERI GABRIEL	CONSIGLIERE	Presente
PRAMPOLINI SARA	CONSIGLIERE	Presente
ZAIA FEDERICO	CONSIGLIERE	Presente
ZUCCATO LAURA	CONSIGLIERE	Presente
ZUCCA MARZIA	CONSIGLIERE	Presente
BENASSI LORENZO	CONSIGLIERE	Presente
COPPOLA AGNESE	CONSIGLIERE	Presente
NAVA LUCA	CONSIGLIERE	Presente

Totale Presenti : 13

Totale Assenti : 0

Assiste il Segretario Comunale Dott. Paolo Maggi che provvede alla stesura del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Enrico Baj - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Illustra la presente proposta al Consiglio Comunale il Sindaco Enrico Baj

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Gaggiano è dotato di Piano di Governo del Territorio la cui variante generale è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 9 aprile 2019 ed efficace a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n° 40 del 02/10/2019;

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", prevede che i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli stessi, nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 46 della stessa L.R.;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27/04/2021 avente ad oggetto "*REVISIONE PERIODICA ED INTEGRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CON L'APPROVAZIONE DEI CRITERI APPLICATIVI*" erano stati aggiornati gli oneri di urbanizzazione;

- con determinazione comunale n. 408 del 19/08/2025 è stato conferito all'Arch. Ing. Angelo Fugazza l'incarico per il servizio di "*AGGIORNAMENTO PERIODICO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E REVISIONE DEI RELATIVI CRITERI APPLICATIVI*";

- il professionista incaricato ha depositato in data 18/11/2025 prot. 16612 il documento di analisi comprensivo del seguente allegato: Relazione criteri applicativi;

Atteso che l'aggiornamento in oggetto, in coerenza con gli indirizzi dell'Amministrazione, persegue i seguenti obiettivi:

- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- attivazione delle misure per l'incentivazione della rigenerazione urbana;
- incentivazioni di misure in favore dell'edilizia sostenibile e risparmio energetico;

Ritenuto pertanto opportuno stabilire i valori per i casi particolari di seguito elencati:

- la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento degli interventi estensivi delle superfici forestali ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 è confermato nella misura del 5% (cinque per cento);

- con l'approvazione della Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 è stato introdotto all'art. 43 il comma 2 sexies che recita: "E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001" che viene confermata nella misura del 30% (trenta per cento);

- la Legge Regionale 26 maggio 2015, n. 15 (recupero abitativo sottotetti) ha modificato l'art. 64 comma 7 ed aggiunto il comma 7bis, il nuovo comma prevede la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo (applicando la tariffa prevista per la ristrutturazione) con "l'applicazione di una maggiorazione, nella misura

massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto". La maggiorazione di cui al presente paragrafo è già vigente nel Comune di Gaggiano e viene confermata nella misura del 10% (dieci per cento);

- in base alla Legge Regionale 10 marzo 2018 n° 7 e ss.mm.ii. che consente, a determinate condizioni, il recupero a fini agibili dei vani e locali seminterrati, all'art 2 comma 9, viene stabilito che il contributo commisurato al costo di costruzione (cd Bucalossi) ex comma 3 dell'art 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii- non sia da versare nel caso di "recupero di vani e locali seminterrati con superficie linda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliare collegata direttamente a essi". Per effetto dell'art 8 della Legge Regionale 26 novembre 2019 n° 18, la medesima disciplina della Legge Regionale 7/2018 di cui sopra si applica ai vani e locali siti al pianoterra;
- la Legge Regionale 13 marzo 2012 n° 4 ha introdotto con l'art 73bis alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. per incentivare la sostituzione delle coperture in amianto di "edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato"; il comma 3 del medesimo art 73bis consente di introdurre "la riduzione del contributo di costruzione fino al 50 per cento". La riduzione prevista al presente paragrafo è confermata nella misura del 50% (cinquanta per cento);
- la LR 18/2019 sulla rigenerazione urbana ha introdotto il comma 2-quater all'art 43 della LR 12/2005 che recita: "Negli ambiti della rigenerazione.....*omissis*..... in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione*omissis*..... è ridotto del 50 per cento" salvo la facoltà di ulteriore riduzione da parte del Comune. La riduzione prevista al presente paragrafo viene fissata contestualmente all'approvazione dei presenti criteri nella misura del 50% (cinquanta per cento);
- in via generale la L. 120/2020 (conversione del Decreto Semplificazioni) negli "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", applica una riduzione del contributo di costruzione non inferiore al 20%, salvo la facoltà di ulteriore riduzione da parte del Comune. La riduzione prevista al presente paragrafo viene fissata contestualmente all'approvazione dei presenti criteri nella misura del 20% (venti per cento).

Rilevato che nella Relazione sono esplicitati i criteri per l'applicazione del contributo di costruzione.

Richiamato il Parere favorevole delle commissioni Edilizia e Paesaggio riunitesi in seduta congiunta in data – 21/11/2025 -----;

Visti:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il vigente Regolamento di Contabilità Comunale approvato con Delibera di Consiglio

- Comunale n° 5 del 13/03/2017;
- il Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 25/11/2019;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile resi dai Responsabili di Settore competenti ai sensi dell'art. 49 -1° comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Con voti favorevoli n. 13, contrari n. ==, astenuti n. ==, resi in forma palese;

D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare il documento di analisi (allegato A) "Relazione criteri applicativi", agli atti comunali prot. 16612 del 18/11/2025, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. di stabilire che le nuove tariffe relative alle urbanizzazioni verranno applicate dalla data di esecutività della presente deliberazione ed in particolare:
 - ai permessi di costruire rilasciati dalla data di esecutività della presente deliberazione con esclusione della fattispecie prevista dall'art. 38 comma 7 bis della Legge Regionale n. 12/05 e smi;
 - alle altre fattispecie quali asseverazioni/comunicazioni con riferimento alla data di presentazione delle stesse e comunque dalla data di esecutività della presente deliberazione;
4. di applicare le incentivazioni, riduzioni, maggiorazioni sugli interventi edilizi come descritti e identificati nel suddetto documento di analisi (allegato A) a decorrere dalla data di esecutività della presente deliberazione;
5. di dare mandato al Responsabile del Settore Territorio Urbanistica Edilizia e Lavori Pubblici, di pubblicare l'avviso all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente e di provvedere a tutti gli atti necessari e conseguenti per l'attuazione del presente provvedimento.

quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 13, contrari n. ==, astenuti n. ==, resi in forma palese.

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del d.lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto. In originale firmato.

IL SINDACO
Enrico Baj
Atto Sottoscritto Digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Paolo Maggi
Atto Sottoscritto Digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Comune di Gaggiano

Città Metropolitana di Milano

C.A.P. 20083

Tel. 02.908.99.21

C.F. 82001390150

Parere allegato alla proposta n. 47 del 18/11/2025

Avente per oggetto: REVISIONE PERIODICA ED INTEGRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CON L'APPROVAZIONE DEI CRITERI APPLICATIVI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 49 – 1° comma - del Testo Unico sull'Ordinamento degli enti Locali – Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267;

Lì, 18/11/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
MONICA DI MANNO / ArubaPEC S.p.A.

Atto Sottoscritto Digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Comune di Gaggiano

Città Metropolitana di Milano

C.A.P. 20083

Tel. 02.908.99.21

C.F. 82001390150

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 24/11/2025

Avente per oggetto: REVISIONE PERIODICA ED INTEGRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CON L'APPROVAZIONE DEI CRITERI APPLICATIVI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA ED ATTESTA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Della su estesa deliberazione, ai sensi dell'art.124 - comma 1 - del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali - Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, viene iniziata oggi la pubblicazione all' Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi.

Dalla residenza comunale, li' 27/11/2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Maggi Paolo / InfoCamere S.C.p.A.
Atto Sottoscritto Digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Comune di
Gaggiano



Provincia di Milano

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE



RELAZIONE CRITERI APPLICATIVI

REDAZIONE
STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI
dr arch Monica Di Manno

Data

17 novembre 2025

delibera di approvazione CC n° del

INDICE

1. PREMESSE	pag	3
2. ONERI VIGENTI	pag	9
3. ADEGUAMENTO TARiffe ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag	12
4. CRITERI PER L'APPLICAZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE)	pag	15
5. CRITERI PER L'APPLICAZIONE (CONTRIBUTO "BUCALOSSI")	pag	24
6. PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag	28
7. PREMIALITA'	pag	30

1. Premesse

1.1 DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI

L'art. 16 del DPR 06 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" dispone al primo comma che "*Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo*".

Il contributo di costruzione è pertanto dovuto ove l'intervento sia soggetto a **Permesso di Costruire** (o a **SCIA alternativa** allo stesso), salvo i casi declinati al comma 3 dell'art 17 del DPR 380/2001.

Il successivo quarto comma del medesimo art. 16 recita: "*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*".

Il sesto comma del medesimo art. 16 stabilisce che "*Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale*"

Le sopraccitate disposizioni in effetti riprendono pressoché pedissequamente quelle previgenti già contenute nella Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

A seguito dell'approvazione e dell'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 "Legge per il governo del territorio", con l'art. 103 è stato stabilito che **l'art. 16 (ad esclusione del comma 2bis)¹ del DPR 06 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii ha cessato di avere diretta applicazione nella Regione Lombardia**.

Pertanto, salvo quanto non abrogato o disapplicato dall'art 103, la disciplina in tema di contributo di costruzione **è stata sostituita con quella del CAPO IV "CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" (artt. 43-48)** della citata Legge Regionale.

L'applicazione del contributo di costruzione in Lombardia è disciplinato in via generale dal comma 1 dell'art 43 che recita "*I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi*" e il successivo comma 2 individua i casi di esonero dal versamento "*Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge*".

I "*casi espressamente previsti dalla legge*" sono fissati dal comma 3 dell'art 17 del DPR 06 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii., che continua quindi ad applicarsi in Lombardia e che stabilisce: "*Il contributo di costruzione non è dovuto*:

- a) *per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153²;*

¹ Si ricorda che il comma 2bis consente "*l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria*" funzionali ad interventi in attuazione di piani o strumenti equivalenti sotto la soglia comunitaria.

² si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per 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-storica e ambientale.”

1.1.1 QUOTA COMMISURATA ALL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'art 44 al comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 stabilisce un “*obbligo di aggiornamento ogni tre anni*” degli oneri di urbanizzazione, che “*sono determinati dai comuni*”.

Il successivo comma 5 stabilisce che per gli interventi **residenziali** sono definiti “*nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto.*” del titolo abilitativo edilizio.

Per i restanti interventi (*costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali*) il successivo comma 6 del medesimo art 44 stabilisce che “*gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone*”

Inoltre, per gli interventi delle attività **produttive** (industriali ed artigianali) il successivo comma 7 del medesimo art 44 stabilisce che per la determinazione degli oneri “*si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti*”

Per la determinazione della quota di **contributo di costruzione** relativo agli oneri di **urbanizzazione** per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** “*o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori*” il comma 8 del medesimo art 44 stabilisce che si debbano applicare “*quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salvo la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni*”

In caso di interventi con **destinazioni miste** il comma 11 del medesimo art 44 stabilisce: “*Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presenta la segnalazione certificata di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione*”.

Gli interventi di **mutamento della destinazione d'uso** classificabili come “rilevanti”, in applicazione dell'art 23ter del DPR 06 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii., costituiscono variazioni essenziali e, indipendentemente dalla contemporanea esecuzione di opere, **sono soggetti al versamento del contributo di costruzione**.

1.1.2 QUOTA COMMISURATA AL COSTO DI COSTRUZIONE (CD BUCALOSSI)

La determinazione della quota di **contributo commisurato al costo di costruzione** (cosiddetta "Bucalossi") è disciplinata dall'art 48 della citata Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii.; per le **nuove costruzioni** si distinguono diverse modalità di calcolo a seconda che si prevedano interventi con destinazione **residenziale** (per i quali la Legge Regionale dispone di far riferimento *ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata*) oppure con destinazione **commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo** (per i quali la Legge Regionale dispone di far riferimento al *costo documentato di costruzione*).

La determinazione della quota di **contributo commisurato al costo di costruzione** per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** il comma 6 del medesimo art 48 stabilisce che debba essere determinato "*in relazione al costo reale degli interventi stessi*", ma che comunque non possa "*superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni*".

Il contributo commisurato al costo di costruzione non si applica per gli interventi destinati alle **attività produttive**, alle quali si applica invece un **contributo commisurato "al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche"**, giusto il disposto dell'art 19 comma 1 del DPR 06 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** di immobili destinati alle **attività produttive** il contributo "*è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni*"

Ai sensi del comma 5 dell'art 48 della sopracitata Legge Regionale 12/2005, il contributo commisurato al costo di costruzione dovuto in caso di interventi per "**impianti sportivi e ricreativi**" è dovuto nella misura del 10% limitatamente "*al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento*".

Ai sensi del comma 1 dell'art 17 del DPR 06 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii. sono inoltre **esonerati dal versamento del contributo commisurato al costo di costruzione** gli interventi di edilizia residenziale agevolata/convenzionata secondo il disposto del successivo art 18 del citato DPR.

Il comma 17 dell'art 44 della citata Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. dispone che entro i "*piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento*".

Il comma 14 del medesimo art 44 stabilisce che "*Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento*" a tutte le reti dei servizi pubblici.

1.2 MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI - CASI PARTICOLARI

1.2.1 AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO “UNO”

Con l'approvazione della Legge Regionale 14 marzo 2008, n. 4 è stato introdotto all'art 43 il comma 2bis che recita: *“Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione³, determinata dai comuni 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 le aree “agricole nello stato di fatto” si deve far riferimento alla cartografia disponibile sul SIT in scala 1:10.000 ed alla banca dati DUSAf 2.0 – Uso del suolo in Regione Lombardia 2005-07.

La maggiorazione di cui al presente paragrafo è già vigente nel Comune di Gaggiano ed è stata fissata nella misura del **5% (cinque per cento)**

1.2.2 AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO “DUE”

Con l'approvazione della Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 è stato introdotto all'art 43 il comma 2sexies che recita: *“E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione⁴ di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:*

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;*
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;*
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.”*

La maggiorazione prevista alla lettera a) del presente paragrafo è già vigente nel Comune di Gaggiano ed è stata fissata nella misura del **30% (trenta per cento)**

1.2.3 RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTI

Con l'approvazione della Legge Regionale 26 maggio 2015, n. 15 è stato modificato l'art 64 comma 7 ed aggiunto il comma 7bis.

Il nuovo comma 7 prevede la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo (*secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia*) con *“l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto”*.

La maggiorazione di cui al presente paragrafo è già vigente nel Comune di Gaggiano ed è stata fissata nella misura del **10% (dieci per cento)**

³ La maggiorazione riguarda quindi sia gli oneri di urbanizzazione, sia il contributo commisurato al costo di costruzione (Bucalossi)

⁴ La maggiorazione riguarda quindi SOLO il contributo commisurato al costo di costruzione (Bucalossi)

Il comma 7bis prevede però l'**esenzione** “*dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001*” (cioè, della sola parte del cd contributo “Bucalossi”) per interventi con SL fino a 40mq “*pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi*” ed inerenti alloggi costituenti “*prima casa*”.

1.2.4 RECUPERO VANI E LOCALI SEMINTERRATI/PIANI TERRA

Con la Legge Regionale 10 marzo 2018 n° 7 e ss.mm.ii. è consentito - a determinate condizioni - il recupero a fini agibili dei vani e locali seminterrati, stabilendo che tale intervento “*con o senza opere edilizie, non è qualificato come nuova costruzione*”, segue quindi che (in generale) l'intervento di tali vani e locali seminterrati debba classificarsi (ai SOLI fini della classificazione del titolo edilizio ex art 3 DPR 380/2001) un intervento di *ristrutturazione edilizia*.

Pertanto, l'intervento “in generale” è **oneroso** e sottoposto a Permesso di Costruire (o SCIA alternativa al PdC).

Quanto agli oneri da applicare, secondo la più recente giurisprudenza⁵, è stato affermato che “*quando si deve definire il contributo di costruzione non è decisivo se l'intervento sia giuridicamente qualificabile come ristrutturazione o nuova edificazione, ma se il peso urbanistico dell'intervento sia quello di una nuova edificazione*”.

Pare quindi corretto ritenere che solo ove il recupero dei vani interrati sia pertinenza di unità immobiliari esistenti e collegata direttamente ad essi, si possano applicare gli oneri ridotti previsti per la *ristrutturazione edilizia*, mentre negli altri casi si debbano applicare gli oneri per la *nuova costruzione* (conseguente al maggior carico urbanistico).

Inoltre, ai sensi dell'art 2 comma 9 della medesima LR 7/2018, è stabilito che il **contributo commisurato al costo di costruzione** (cioè, della sola parte del cd contributo “Bucalossi) ex comma 3 dell'art 16 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii- **non sia da versare** nel caso di “*recupero di vani e locali seminterrati con superficie linda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi*”.

Per effetto dell'art 8 della Legge Regionale 26 novembre 2019 n° 18, la medesima disciplina della Legge Regionale 7/2018 di cui sopra si applica altresì ai vani e locali siti al piano terra.

Da ultimo si deve rilevare che per gli interventi del presente paragrafo il comma 4 dell'art 2 della citata Legge prevede che ove gli interventi “*comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT)*” con la possibilità di monetizzazione; ove la SL sia inferiore o uguale a 100 mq, l'intervento è esonerato dal suddetto obbligo.

⁵ *T.A.R. Lombardia, Brescia, Sezione II, 8 ottobre 2025 SENTENZA N. 881*

1.2.5 RECUPERO COPERTURE IN AMIANTO

Con la Legge Regionale 13 marzo 2012 n° 4 è stato introdotto l'art 73bis alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. per incentivare la sostituzione delle coperture in amianto di ***“edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato”***; il comma 3 del medesimo art 73bis consente di introdurre ***“la riduzione del contributo di costruzione fino al 50 per cento”***.

La riduzione prevista al presente paragrafo è già vigente nel Comune di Gaggiano nella misura del **50% (cinquanta per cento)**

1.2.6 AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Con l'approvazione della LR 18/2019 sulla rigenerazione urbana è stato introdotto il comma 2-quater all'art 43 della LR12/2005 che recita: ***“Negli ambiti della rigenerazione in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica⁶, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento”***, salva la facoltà di ulteriore riduzione da parte del Comune.

Tuttavia, ***“nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati”***

E' da rilevarsi come l'eventuale "riduzione" è possibile solo in caso di *"ristrutturazione urbanistica"* e non in caso di semplice *"ristrutturazione edilizia"*.

La riduzione prevista al presente paragrafo è stata deliberata dal Comune di Gaggiano e fissata nella misura del **50% (cinquanta per cento)**

In via generale la L 120/2020 (conversione del Decreto Semplificazioni) negli ***“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”*** si applica una **riduzione del contributo di costruzione non inferiore al 20%**, salva la facoltà di ulteriore riduzione da parte del Comune

La riduzione prevista al presente paragrafo è stata deliberata dal Comune di Gaggiano fissata nella misura del **20% (venti per cento)**

⁶ La ristrutturazione urbanistica è l'intervento complesso di cui alla lettera f) dell'art 3 del DPR 380/2001, da non confondersi con la ristrutturazione edilizia !

2. Oneri vigenti

Il Comune di GAGGIANO, in osservanza delle disposizioni di Legge vigenti ha provveduto a determinare i propri costi delle opere di urbanizzazione le relative tariffe da applicarsi con la deliberazione della GC n° 467 del 07 giugno 1993; successivamente procedette ad aggiornamenti periodici degli oneri con deliberazione GC n° 978 del 28 dicembre 1995, con deliberazione GC n° 146 del 03 aprile 2000, con deliberazione GC n° 134 del 26 aprile 2005, con deliberazione GC n° 102 del 07 aprile 2008, con deliberazione della Giunta Comunale n° 178 del 04 settembre 2010 e da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 27 aprile 2021.

L'ammontare degli **oneri di urbanizzazione vigenti** al momento di stesura della presente relazione (in forza della sopracitata ultima deliberazione è riportato nelle seguenti tabelle:

NUOVA EDIFICAZIONE

DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
Ambiti TC/A		
primaria	€/mc	7,80
secondaria	€/mc	<u>16,80</u>
totale	€/mc	24,60
Ambiti TC/B		
primaria	€/mc	9,80
secondaria	€/mc	<u>17,00</u>
totale	€/mc	26,80
Ambiti TC/C & ALTRI		
primaria	€/mc	14,90
secondaria	€/mc	<u>19,40</u>
totale	€/mc	34,30
DESTINAZIONE PRODUTTIVA		
primaria	€/mq	15,80
secondaria	€/mq	<u>16,90</u>
smaltimento	€/mq	32,70
	€/mq	6,90
DESTINAZIONE ALBERGHIERA		
primaria	€/mq	32,10
secondaria	€/mq	<u>37,80</u>
totale	€/mq	69,90
DESTINAZIONE COMMERCIALE		
primaria	€/mq	62,20
secondaria	€/mq	<u>29,80</u>
totale	€/mq	92,00
DESTINAZIONE DIREZIONALE		
primaria	€/mq	62,20
secondaria	€/mq	<u>29,80</u>
totale	€/mq	92,00
DESTINAZIONE CAMPEGGIO		
primaria	€/mq	62,20
secondaria	€/mq	<u>29,80</u>
totale	€/mq	92,00

DESTINAZIONE PARCHEGGI E SILOS AUTO		
primaria	€/posto	290,00
secondaria	€/posto	<u>196,00</u>
totale	€/posto	486,00
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SANITARIE CULTURALI E SIMILI		
primaria	€/mq	15,00
secondaria	€/mq	<u>10,00</u>
totale	€/mq	25,00
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SPORTIVE		
primaria	€/mq	8,00
secondaria	€/mq	<u>5,00</u>
totale	€/mq	13,00
DESTINAZIONE ATT. PER IL PUBBLICO SPETTACOLO		
primaria	€/mq	24,00
secondaria	€/mq	<u>15,00</u>
totale	€/mq	36,56

RISTRUTTURAZIONE

DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
Ambiti TC/A		
primaria	€/mc	3,10
secondaria	€/mc	<u>5,40</u>
totale	€/mc	8,50
Ambiti TC/B		
primaria	€/mc	3,90
secondaria	€/mc	<u>6,40</u>
totale	€/mc	10,30
Ambiti TC/C & ALTRI		
primaria	€/mc	5,90
secondaria	€/mc	<u>7,00</u>
totale	€/mc	12,90
DESTINAZIONE PRODUTTIVA		
primaria	€/mq	6,30
secondaria	€/mq	<u>6,70</u>
smaltimento	€/mq	13,00
	€/mq	2,70
DESTINAZIONE ALBERGHIERA		
primaria	€/mq	12,80
secondaria	€/mq	<u>15,10</u>
totale	€/mq	27,90
DESTINAZIONE COMMERCIALE		
primaria	€/mq	24,80
secondaria	€/mq	<u>11,90</u>
totale	€/mq	36,70
DESTINAZIONE DIREZIONALE		
primaria	€/mq	24,80
secondaria	€/mq	<u>11,90</u>
totale	€/mq	36,70

DESTINAZIONE CAMPEGGIO		
primaria	€/mq	24,80
secondaria	€/mq	<u>11,80</u>
totale	€/mq	66,60
DESTINAZIONE PARCHEGGI E SILOS AUTO		
primaria	€/posto	116,00
secondaria	€/posto	<u>78,00</u>
totale	€/posto	1943,00
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SANITARIE CULTURALI E SIMILI		
primaria	€/mq	7,29
secondaria	€/mq	<u>4,90</u>
totale	€/mq	12,19
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SPORTIVE		
primaria	€/mq	6,00
secondaria	€/mq	<u>4,00</u>
totale	€/mq	10,00
DESTINAZIONE ATT. PER IL PUBBLICO SPETTACOLO		
primaria	€/mq	9,00
secondaria	€/mq	<u>6,00</u>
totale	€/mq	15,00

EDILIZIA CONVENZIONATA EX ART 9 L 10/77 e SS.MM.II.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
Ambiti TC/A		
primaria	€/mc	3,10
secondaria	€/mc	<u>4,10</u>
totale	€/mc	7,20
Ambiti TC/B		
primaria	€/mc	4,10
secondaria	€/mc	<u>4,10</u>
totale	€/mc	8,20
Ambiti TC/C & ALTRI		
primaria	€/mc	4,40
secondaria	€/mc	<u>4,40</u>
totale	€/mc	8,80

3. Adeguamento tariffe oneri di urbanizzazione

Si deve innanzitutto rilevare come mediamente i costi relativi alle opere edilizie a partire dal febbraio 2020 (data di riferimento del precedente aggiornamento: indice 103) ad agosto 2025 (ultimo dato provvisorio disponibile: indice 116,7) abbiano subito un incremento, stimato dall'ISTAT nel 13,30% complessivo.

L'adeguamento operato, anche in osservanza della prescrizione di Legge, inclusi quelli per gli interventi di ristrutturazione, tiene conto degli indirizzi amministrativi già perseguiti di promuovere interventi nel tessuto urban e di non deprimere il settore dell'edilizia che, dopo un periodo di crisi, manifesta deboli segnali di ripresa, sostenuta anche da politiche di incentivazione soprattutto per gli interventi di rigenerazione ed entro il tessuto urbano.

NUOVA EDIFICAZIONE

DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
ambiti TC/A			
primaria		€/mc	9,00
secondaria		€/mc	<u>19,00</u>
	totale	€/mc	28,00
			+13,82%
ambiti TC/B			
primaria		€/mc	11,50
secondaria		€/mc	<u>19,50</u>
	totale	€/mc	31,00
			+15,67%
ambiti TC/C e altri ambiti			
primaria		€/mc	17,00
secondaria		€/mc	<u>22,00</u>
	totale	€/mc	39,00
			+13,70%
DESTINAZIONE PRODUTTIVA ⁷			
primaria		€/mq	18,00
secondaria		€/mq	<u>19,50</u>
	totale	€/mq	37,50
smaltimento		€/mq	9,00
			+14,68%
			+30,43%
DESTINAZIONE ALBERGHIERA			
primaria		€/mq	37,00
secondaria		€/mq	<u>43,00</u>
	totale	€/mq	80,00
			+14,45%
DESTINAZIONE COMMERCIALE			
primaria		€/mq	70,50
secondaria		€/mq	<u>33,80</u>
	totale	€/mq	104,30
			+13,37%
DESTINAZIONE DIREZIONALE			
primaria		€/mq	70,50
secondaria		€/mq	<u>33,80</u>
	totale	€/mq	103,80
			+13,37%

⁷ Artigianale, Industriale e assimilate & Agricola non esente da oneri

DESTINAZIONE CAMPEGGIO			
primaria	€/mq	70,00	
secondaria	€/mq	<u>33,00</u>	
totale	€/mq	103,00	+11,96%
DESTINAZIONE PARCHEGGI E SILOS AUTO			
primaria	€/posto	328,00	
secondaria	€/posto	<u>222,00</u>	
totale	€/posto	550,00	+13,17%
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SANITARIE CULTURALI E SIMILI			
primaria	€/mq	17,00	
secondaria	€/mq	<u>11,40</u>	
totale	€/mq	28,40	+13,60%
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SPORTIVE			
primaria	€/mq	9,00	
secondaria	€/mq	<u>6,00</u>	
totale	€/mq	15,00	+15,38%
DESTINAZIONE ATTREZZATURE PER IL PUBBLICO SPETTACOLO			
primaria	€/mq	27,00	
secondaria	€/mq	<u>17,00</u>	
totale	€/mq	44,00	+12,82%

RISTRUTTURAZIONE

DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
ambiti TC/A			
primaria	€/mc	3,60	
secondaria	€/mc	<u>7,60</u>	
totale	€/mc	11,20	+31,76%
ambiti TC/B			
primaria	€/mc	4,60	
secondaria	€/mc	<u>7,80</u>	
totale	€/mc	12,40	+20,39%
ambiti TC/C e altri ambiti			
primaria	€/mc	6,80	
secondaria	€/mc	<u>8,80</u>	
totale	€/mc	15,60	+20,93%
DESTINAZIONE PRODUTTIVA⁸			
primaria	€/mq	7,20	
secondaria	€/mq	<u>7,80</u>	
totale	€/mq	15,00	+15,38%
smaltimento	€/mq	4,50	+66,67%
DESTINAZIONE ALBERGHIERA			
primaria	€/mq	14,80	
secondaria	€/mq	<u>17,20</u>	
totale	€/mq	32,00	+14,70%

⁸ Artigianale, Industriale e assimilate & Agricola non esente da oneri

DESTINAZIONE COMMERCIALE			
primaria	€/mq	28,20	
secondaria	€/mq	<u>13,50</u>	
totale	€/mq	41,70	+13,62%
DESTINAZIONE DIREZIONALE			
primaria	€/mq	28,20	
secondaria	€/mq	<u>13,50</u>	
totale	€/mq	41,70	+13,62%
DESTINAZIONE CAMPEGGIO			
primaria	€/mq	28,00	
secondaria	€/mq	<u>13,00</u>	
totale	€/mq	41,00	+12,02%
DESTINAZIONE PARCHEGGI E SILOS AUTO			
primaria	€/posto	131,00	
secondaria	€/posto	<u>88,00</u>	
totale	€/posto	219,00	+12,89%
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SANITARIE CULTURALI E SIMILI			
primaria	€/mq	6,80	
secondaria	€/mq	<u>4,50</u>	
totale	€/mq	11,30	-7,30%
DESTINAZIONE ATTREZZATURE SPORTIVE			
primaria	€/mq	3,50	
secondaria	€/mq	<u>2,40</u>	
totale	€/mq	5,90	-41,00%
DESTINAZIONE ATTREZZATURE PER IL PUBBLICO SPETTACOLO			
primaria	€/mq	10,50	
secondaria	€/mq	<u>6,50</u>	
totale	€/mq	17,00	+13,33%

EDILIZIA CONVENZIONATA EX ART 9 L 10/77 e SS.MM.II.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
ambiti TC/A			
primaria	€/mc	3,50	
secondaria	€/mc	<u>4,80</u>	
totale	€/mc	8,30	+13,39%
ambiti TC/B			
primaria	€/mc	4,70	
secondaria	€/mc	<u>4,70</u>	
totale	€/mc	9,40	+14,63%
ambiti TC/C e altri ambiti			
primaria	€/mc	5,00	
secondaria	€/mc	<u>5,00</u>	
totale	€/mc	10,00	+13,64%

4. Criteri per l'applicazione del contributo di costruzione (quota oneri di urbanizzazione)

4.1 DESTINAZIONE FUNZIONALE

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati in funzione della **destinazione d'uso** proposta nel progetto dell'intervento oggetto del titolo abilitativo, indipendentemente dall'ambito e dalla classificazione funzionale disciplinata dal PGT, fermo restando il rispetto delle destinazioni compatibili in ciascun ambito.

Ove l'intervento preveda edifici con **destinazioni d'uso plurime**, gli oneri di urbanizzazione sono determinati applicando per ciascuna porzione di edificio la tariffa stabilita per la relativa destinazione d'uso.

4.2 PARAMETRI DI CALCOLO DEGLI ONERI

Per gli interventi con **destinazione d'uso residenziale** gli oneri di urbanizzazione sono determinati moltiplicando le tariffe di cui al precedente capitolo 3 per il **volume urbanistico (VU)** dell'intervento oggetto del titolo abilitativo, come definito dalle NTA del Piano delle Regole, in modo convenzionale: cioè moltiplicando la Superficie Lorda [SL] di ogni piano o porzione per l'Altezza Urbanistica [AU] convenzionalmente definita in ml 3,00 (tre metri/00), indipendentemente dall'altezza geometrica di interpiano.

Per gli interventi con **altra destinazione d'uso** (produttiva, terziario-direzionale, commerciale, alberghiero-ricettiva, etc...) gli oneri di urbanizzazione sono determinati moltiplicando le tariffe di cui al precedente capitolo 3 per la **superficie lorda (SL)** dell'intervento.

Al solo fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione la **SL** di cui al precedente comma è aumentata della superficie relativa ai *piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone*, quali depositi o archivi, quindi ancorché detta superficie sia esclusa dal calcolo della massima **SL** urbanistica consentita dal PGT.

Analogamente per gli interventi a **destinazione produttiva** la **SL** di cui al precedente secondo periodo è aumentata anche della *superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti*. Partecipano quindi al calcolo degli oneri anche gli **impianti scoperti** esterni all'edificio, ancorché non debbano considerarsi ai fini della capacità insediativa SL prevista dalle NTA del PdR.

Per i **titoli abilitativi in sanatoria** si devono applicare le tariffe vigenti all'**atto del rilascio del relativo titolo**.

Per i **titoli ordinari** si applicano le **tariffe vigenti alla data di presentazione dell'istanza**, purché però sia completa di tutta la documentazione prevista, o alla data del suo completamento (art 7 comma 7bis LR 12/2005); il versamento del contributo di costruzione è effettuato al rilascio, salvo la facoltà di rateizzazione co relativi oneri e garanzie.

Per i **titoli abilitativi in attuazione di piani attuativi** la **sola** quota **degli oneri di urbanizzazione** è calcolata applicando le tariffe determinate all'atto dell'approvazione per un periodo di 36 mesi dalla data di approvazione; decorso tale termine si applica quanto disposto nel periodo precedente.

Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** comportanti **demolizione e ricostruzione** in ambiti non disciplinati da **Piano Attuativo Convenzionato**, qualora la demolizione intervenga anticipatamente con titolo distinto dalla ricostruzione, la determinazione del contributo di costruzione per l'edificio da ricostruire avverrà applicando le tariffe previste per la **nuova costruzione**, ove il titolo edificatorio non venga depositato entro **180 giorni** dalla presentazione del titolo per la demolizione. La data di presentazione del titolo per l'edificio da ricostruire decorrerà solo dalla presentazione della documentazione completa e priva di necessità di integrazioni.

NOTE AI PARAGRAFI 4.1 e 4.2

La **SL** (superficie linda) è definita **Definizioni Tecniche Uniformi "DTU"** (Allegato B) approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695. Si vedano anche le disposizioni delle NTA del Piano delle Regole in particolare l'art 8.1.

L'Altezza Urbanistica **AU** è definita all'art 8.3 delle NTA del Piano delle Regole.

Per la determinazione del contributo di costruzione in sanatoria NON si applicano le tariffe vigenti all'atto della domanda, ma quelli vigenti all'atto del rilascio; si veda CdS II 27/04/2020 n° 2680 *"perché è soltanto con l'adozione del provvedimento di sanatoria che il manufatto diviene legittimo e, quindi, concorre alla formazione del carico urbanistico che costituisce il presupposto sostanziale del pagamento del contributo e, in secondo luogo, su considerazioni di ordine teleologico, in quanto consente di meglio tutelare l'interesse pubblico all'adeguatezza della contribuzione rispetto ai costi reali da sostenere"*

ESEMPI

- 1) Nuova costruzione di Edificio residenziale e direzionale in ambito **TC/C** avente una SL residenziale calcolata come sommatoria dei diversi livelli di mq 400 e una SL direzionale/terziaria di mq 100 oltre a mq 50 di archivio-magazzino-deposito della funzione terziaria/direzionale con presenza saltuaria.

Oneri per la destinazione residenziale:

$$VU = SL \times 3 = mc\ 400 \times 3 = mc\ 1.200$$

OOU primaria e secondaria (vedi paragrafo 3): €/mc 39,00

$$mc\ 1.200 \times €/mc\ 39,00 = €\ 46.800$$

Oneri per la destinazione direzionale/terziaria:

$$\text{Superficie} = mq\ 100\ (\text{SL}) + mq\ 50\ (\text{archivio}) = mq\ 150$$

OOU primaria e secondaria (vedi paragrafo 3): €/mq 104,30

$$mq\ 150 \times €/mq\ 104,30 = €\ 15.645$$

TOTALE OOU = € (46.800 + 15.645) = € 62.445

NB.: PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE VEDASI PARAGRAFO 5

- 2) Nuova costruzione di Edificio produttivo avente una SL di mq 1.000 (di cui mq 750 per la produzione, mq 150 per gli uffici di produzione, mq 100 abitazione custodia) oltre a mq 150 di magazzino seminterrato con presenza saltuaria di persone e mq 80 di piattaforma per impianti scoperti (non destinati al trattamento reflui).

Oneri per la destinazione produttiva:

$$\text{Superficie} = mq\ 1.000\ (\text{SL}) + mq\ 150\ (\text{magazzino}) + mq\ 80\ (\text{impianti}) = mq\ 1.230$$

OOU primaria e secondaria (vedi paragrafo 3): €/mq 37,50

$$mq\ 1.230 \times €/mq\ 37,50 = €\ 46.125$$

Oneri smaltimento (vedi paragrafo 3): €/mq 9,00

$$mq\ 1.230 \times €/mq\ 9 = €\ 11.070$$

TOTALE OOU = € (46.125 + 11.070) = € 57.195

4.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione si potranno utilizzare due distinte modalità, applicando le tariffe di cui al capitolo 3:

- o, alla volumetria urbanistica **VU** (determinata come al precedente punto 4,2 primo periodo),
- oppure alla **volumetria virtuale** dell'intervento da determinarsi come al successivo periodo del presente punto 4.3.

La **volumetria virtuale** è calcolata dividendo il costo documentato dell'intervento (determinato mediante Computo Metrico Estimativo sulla base del Listino Prezzi CCIAA della Provincia) per il costo base di costruzione di cui al DM 10/05/1977 n° 801 (espresso in

€/mq aggiornato annualmente), indi moltiplicando la superficie virtuale così ottenuta per un'altezza virtuale di ml 4 (quattro).

4.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ALTRE DESTINAZIONI

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione si potranno utilizzare due distinte modalità applicando le tariffe di cui al capitolo 3 alla **superficie effettiva** (determinata come al precedente punto 4,2 secondo periodo eventualmente integrata come indicato nei seguenti periodi terzo e quarto, oppure alla **superficie virtuale** determinata come al successivo periodo del presente punto 4.4.

La **superficie virtuale** è calcolata dividendo il costo dell'intervento (determinato mediante Computo Metrico Estimativo sulla base del Listino Prezzi CCIAA della Provincia) per il costo base di costruzione così definito per ciascuna funzione fissato in:

- Produttiva €/mq 500,00 (cinquecento/00)
- Commerciale €/mq 1.550,00 (millecinquecentocinquanta/00)
- Terziario/Direzionale €/mq 1.600,00 (millesicento/00)
- Ricettivo/Alberghiero €/mq 1.500,00 (millcinquecento/00)

Gli importi di cui al precedente comma potranno essere annualmente aggiornati su proposta del responsabile dello SUE con deliberazione della Giunta Comunale avendo come riferimento parametrico il Litino Prezzi Tipologie Edilizie – Coll Ingg di MI - edito da DEI Tipografia del Genio Civile di Roma.

NOTE AI PARAGRAFI 4.3 e 4.4

Rientra nella classificazione di **ristrutturazione edilizia** anche la ricostruzione di ruderi, a condizione che avvenga con la medesima sagoma del fabbricato preesistente e che i resti della costruzione crollata o demolita presentino caratteristiche tali da consentire di determinarne l'effettiva consistenza. In caso contrario la ricostruzione di rudere si classificherà come **nuova costruzione**.

Rientra ancora nella **ristrutturazione edilizia** (soggetta a PdC o SCIA alternativa) la modifica delle aperture effettuate sulla parete esterna di un edificio, così ha stabilito la C. Cass con sentenza 31/10/2019 n° 44503 richiamando L'art. 10, comma 1, lett. c) del Testo Unico Edilizia che prevede l'assoggettamento al permesso di costruire gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti. Sul punto anche C.ds I 09/11/2012 n° 380 *“la creazione di balconi e l'apertura di finestre, modificando il prospetto principale dell'abitazione non sono da considerare quale opera di manutenzione straordinaria, e ciò si verifica anche se non venga alterata la volumetria dell'edificio, perché nuovi balconi e nuove finestre ne alterano i prospetti ed, in definitiva, la sagoma”* e TAR PA I 28/04/2020 n° 828.

Tuttavia, a partire dalla pubblicazione del Decreto Semplificazioni del 16/luglio/2020 n° 76 (convertito con la Legge 120/2020 che modifica l'art 3 c.1 lettera b del DPR 380/2001), le modifiche dei prospetti strettamente necessari al conseguimento dei rapporti aeroilluminanti o dell'accesso, connessi ad opere di **manutenzione straordinaria** non ne mutano la classificazione⁹.

Quindi, ove ad esempio si proponga un intervento che comporti spostamenti di partizioni interne ed altresì modifiche sulle aperture esterne strettamente necessarie a garantire rapporti aero-illuminanti secondo i parametri del RLd'I, questo si classifica di **manutenzione straordinaria** (cioè non oneroso).

ESEMPI

- 1) Ristrutturazione di Edificio residenziale in ambito **TC/B** avente una SL residenziale calcolata come sommatoria dei diversi livelli di mq 400 per il quale il Computo Metrico Estimativo depositato prevede una spesa di € 250.000,00.

Primo Metodo effettuato sulla dimensione complessiva effettiva:

$$VU = SL \times 3 = mc\ 400 \times 3 = mc\ 1.200$$

OOU primaria e secondaria (vedi paragrafo 3): €/mc 12,40

$$mc\ 1.200 \times €/mc\ 12,40 = €\ 14.880$$

Secondo Metodo effettuato sulla dimensione virtuale:

Costo di Costruzione (adeguamento con provv camunale) €/mq 500 (verificare quello annualmente vigente !)

⁹ l'art 3 del DPR 380/2001 comma 1 lettera b) recita: " le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.LgsL 42/2004

Volumetria virtuale: ($\text{€ 250.000}/500\text{€}/\text{mq} \times 4 \text{ ml} = \text{mc 2.000}$)

OU primaria e secondaria (vedi paragrafo 3): $\text{€}/\text{mc 12,40}$

$\text{mc 2.000} \times \text{€}/\text{mc 12,40} = \text{€ 24.800}$

Il proponente PUO' APPLICARE IL PRIMO METODO che comporta oneri inferiori !

- 2) Ristrutturazione di Edificio produttivo avente una SL di mq 1.000 (di cui mq 750 per la produzione, mq 150 per gli uffici di produzione, mq 100 abitazione del custode) oltre a mq 150 di magazzino seminterrato con presenza salutaria di persone e mq 80 di piattaforma per impianti scoperti (non destinati al trattamento reflui), per il quale il Computo Metrico Estimativo depositato prevede una spesa di € 300.000,00

Primo Metodo effettuato sulla dimensione complessiva effettiva:

Superficie = mq 1.000 (SL) + mq 150 (magazzino) + mq 80 (impianti) = mq 1.230

OOU primaria e secondaria (vedi paragrafo 3): $\text{€}/\text{mq 15,00}$

Oneri smaltimento (vedi paragrafo 3): $\text{€}/\text{mq 4,50}$

$\text{mq 1.230} \times \text{€}/\text{mq 15,00} = \text{€ 18.450}$

$\text{mq 1.230} \times \text{€}/\text{mq 4,50} = \text{€ 5.535}$

TOTALE OOU = € (18.450+ 5.535) = € 23.985

Secondo Metodo effettuato sulla dimensione virtuale:

Costo di Costruzione (adeguamento con provv camunale) € 500 (da verificare la somma vigente)

Superficie virtuale: ($\text{€ 300.000}/500\text{€}/\text{mq} \times \text{mq 600}$) = mq 6007

OOU primaria e secondaria (vedi paragrafo 3): $\text{€}/\text{mc 15,00}$

Oneri smaltimento (vedi paragrafo 3): $\text{€}/\text{mq 4,50}$

$\text{mq 600,00} \times \text{€}/\text{mq 15,00} = \text{€ 9.000,00}$

$\text{mq 600,00} \times \text{€}/\text{mq 4,50} = \text{€ 2.700,00}$

TOTALE OOU = € (9.000+ 2.700) = € 11.700,00

Il proponente PUO' APPLICARE IL SECONDO METODO che comporta oneri inferiori

NB.: PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE VEDASI PARAGRAFO 5

4.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO

Per intervento di ristrutturazione con ampliamento gli oneri di urbanizzazione sono determinati sommando le quote dovute per la porzione oggetto di ristrutturazione a quelle per la porzione in ampliamento secondo le modalità di cui ai precedenti paragrafi.

NOTE AL PARAGRAFO 4.5

Per la porzione di intervento oggetto di ampliamento si calcolano gli oneri di urbanizzazione applicando i parametri della nuova costruzione (vedi Paragrafi 4.1 e 4.2).

Per la porzione di intervento oggetto di ristrutturazione si calcolano gli oneri applicando i parametri della ristrutturazione come indicato ai paragrafi 4.3 e 4.4

Si vedano i relativi esempi.

NB ! NOTA IMPORTANTE AI PARAGRAFI 4.3 4.4 e 4.5

Sul tema dell'applicazione del contributo di costruzione negli interventi classificati di ristrutturazione edilizia (ex dall'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) **a seguito degli interventi legislativi che ne hanno esteso l'applicazione** (ad es.: alla demo-ricostruzione fuori sagoma e sedime), è intervenuta l'interpretazione di recente giurisprudenza (TAR BS n° 881 dell'8/10/2025) secondo la quale **"l'espansione della categoria della ristrutturazione ai fini dell'edificazione impone di disaccoppiare questo diritto edificatorio dall'omonima categoria utilizzata per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione. Nel primo caso, infatti, la ristrutturazione misura la facoltà di edificare, incrementata recentemente dal legislatore sia nella prospettiva del recupero del patrimonio edilizio esistente sia allo scopo di limitare il consumo di suolo. Nel secondo caso, invece, la ristrutturazione misura l'aumento di peso urbanistico, e indirettamente i costi che l'amministrazione dovrà sostenere per dotare di servizi le nuove edificazioni. Risulta quindi evidente che, quando si deve definire il contributo di costruzione non è decisivo se l'intervento sia giuridicamente qualificabile come ristrutturazione o nuova edificazione, ma se il peso urbanistico dell'intervento sia quello di una nuova edificazione o rimanga ancora nell'ordine di grandezza degli edifici preesistenti".** Pertanto è necessario valutare se la "ristrutturazione" (nella nuova e più estesa formulazione) produca **"effetti analoghi ad un intervento di nuova costruzione"**.

Un'ulteriore sentenza del Consigli di Stato (n° 8542 del 4 novembre 2025) ha affermato che un intervento possa ancora comportare l'applicazione degli oneri della ristrutturazione a seguito di demo-ricostruzione solo ove permangano le condizioni "dell'unicità dell'immobile interessato dall'intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio".

Ove non ricorrono le condizioni di cui sopra il Comune dovrà **applicare le tariffe previste per la nuova costruzione**. Infatti **“nella nozione di nuova costruzione possono rientrare anche gli interventi di ristrutturazione qualora, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione, possa parlarsi di una modifica radicale dell'immobile, rendendo l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (Cass. Civ., sez. II, 30 giugno 2017, n. 16268; T.A.R. per la Campania, sez. II, 7 dicembre 2017, n. 5785)”** (cfr. Cons. di Stato, Sez. II, 6.04.2020, n. 2304)“ (cfr. in termini ex multis TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, 8 maggio 2024 n. 1388; ma cfr. anche C. Stato, Sez. VI, 24 novembre 2022 n. 10360)“.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si classifica nuova costruzione ai fini del calcolo del contributo di costruzione:

- l'intervento di trasformazione di un capannone magazzino in edificio residenziale
- l'intervento di demolizione e ricostruzione di una grande villa ed accessori in una palazzina o villette a schiera
- l'intervento di trasformazione o demo-ricostruzione di un magazzino di deposito in uno o più opifici
- l'intervento di demolizione di plurimi edifici e la ricostruzione di un solo edificio con accorpamento del volume

4.6 MUTAMENTO D'USO SENZA OPERE

Il mutamento d'uso effettuato **senza opere** edilizie che comportasse anche **aumento del carico urbanistico** (circostanza che deve essere verificata ove il mutamento d'uso avvenga tra le diverse categorie funzionali di cui all'art 23-ter del DPR 380/2001) è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

L'ammontare del contributo da versare è determinato sottraendo il contributo dovuto per la nuova costruzione previsto dal precedente paragrafo 3 per la destinazione finale a quello (sempre di nuova costruzione) previsto nel medesimo paragrafo 3 per la destinazione vigente **legittimamente impressa**.

Ove la differenza sia minore o uguale a zero non è dovuto alcun versamento.

L'utilizzazione per abitazioni (di custodi, gestori, titolari, dipendenti) inserite in complessi produttivi, commerciali, terziari o agricoli ed al servizio degli stessi non è classificata destinazione urbanisticamente residenziale; pertanto, la loro utilizzazione come alloggi autonomi dal complesso cui erano asserviti **costituisce mutamento d'uso oneroso**.

NOTE AL PARAGRAFO 4.6

Si ricordi che la destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile è **unicamente quella prevista da atti amministrativi pubblici, di carattere urbanistico o catastale**, dovendosi del tutto escludere il rilievo di un uso di fatto che in concreto si assume sia stato praticato sull'immobile, risultante da circostanza di mero fatto. Tale uso, quantunque si sia protratto nel tempo, è comunque inidoneo a determinare un consolidamento di situazioni ed a modificare ex sé la qualificazione giuridica dell'immobile (Cons. Stato, Sez. IV, 26 marzo 2013, n. 1712).

E' mutamento d'uso la trasformazione senza opere di un magazzino al servizio di un'attività produttiva in magazzino di un'attività commerciale (Cons Stato Sez IV, 13 novembre 2018, n 6388).

Non vi è mutamento d'uso ove si destini a vendita di prodotti dell'azienda agricola un immobile agricolo dell'azienda (Cons Stato Sez VI 5 gennaio 2015 n. 9)

In caso di "abitazioni rurali" all'interno di compendi agricoli, ove il fabbricato sia stato autorizzato come fabbricato rurale, oppure non sia mai stato espressamente assentito perché realizzato a servizio del fondo, al di fuori della perimetrazione del centro abitato in data antecedente al 01/09/1967, per poter utilizzare l'immobile come "residenziale" non è sufficiente invocare una semplice "perdita dei caratteri o dei requisiti di ruralità", **ma si deve procedere al preventivo cambio di destinazione d'uso, oneroso, da rurale a residenziale**.

Anche l'uso temporaneo paga gli oneri (TAR Firenze Sez III 11 marzo 2018 n. 347)

NB: Deve essere verificata l'eventuale dotazione di aree per servizi disciplinata dall'art 17 delle NTA del Piano delle Regole

ESEMPI

1) Mutamento d'uso **senza opere** da magazzino per l'industria a magazzino per il commercio avente una SL di mq 300.

OOU primaria e secondaria x il produttivo (vedi paragrafo 3): €/mq 37,50

OOU primaria e secondaria x il commerciale (vedi paragrafo 3): €/mq 104,30

Oneri da versare

mq 300 x €/mq (104,30-37,50) = € 20.040

2) Mutamento d'uso **senza opere** da abitazione rurale a residenza avente una SL di mq 150.

VU = SL x 3 = mc 150 x 3 = mc 450

OOU primaria e secondaria x la destinazione rurale esente

OOU primaria e secondaria x la residenza (vedi paragrafo 3): €/mc 39,00

Oneri da versare

mc 450 x €/mc (39,00- 0,00) = € 17.550

N.B.: PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE VEDASI PARAGRAFO 5

4.7 MUTAMENTO D'USO CON OPERE

Il mutamento d'uso effettuato con opere edilizie comporta sia il versamento degli oneri dovuti per il mutamento d'uso come disciplinato al paragrafo 4.6, sia il versamento connesso alle opere da realizzare che si classificano di ristrutturazione edilizia come disciplinato ai paragrafi 4.3 e 4.4; si applichino le tariffe di cui al paragrafo 3 alle superfici o ai volumi interessati dall'intervento.

L'ammontare complessivo di cui sopra relativo agli oneri di urbanizzazione non potrà superare l'ammontare degli oneri stessi calcolati per un intervento di nuova costruzione avente pari superficie o volume.

NOTE AL PARAGRAFO 4.7

Si rinvia alle note al precedente paragrafo 4,6 in relazione alla rilevanza urbanistica del mutamento d'uso.

In generale il mutamento d'uso con opere comporta altresì la verifica della dotazione di aree per servizi disciplinata dall'art 17 delle NTA del Piano delle Regole

ESEMPIO

Mutamento d'uso con opere da edificio a destinazione produttiva a edificio per il commercio avente una SL di mq 450 oltre a mq 50 di magazzini con presenza saltuaria di persone; per il quale il Computo Metrico Estimativo depositato prevede una spesa di € 310.000,00

OOU primaria e secondaria nuova costruzione x il produttivo (vedi paragrafo 3): €/mq 37,50

OOU primaria e secondaria nuova costruzione x il commerciale (vedi paragrafo 3): €/mq 104,30

a) Oneri da versare per il mutamento d'uso

mq 500 x €/mq (104,30-37,50) = € 33.400

b) Oneri da versare per la ristrutturazione d'uso

OOU primaria e secondaria ristrutturazione x il commerciale (vedi paragrafo 3): €/mq 41,70

Superficie virtuale di applicazione: € 310.000/1.550 €/mq = mq 200

mq 200 x €/mq 41,70 = € 8.340

OOU complessivi : € (33.400 + 8.340) = € 41.740

c) Verifica calcolo nuova costruzione

mq 500 x €/mq 104,3 = € 52.150

In questo caso si applica la determinazione a)+b) pari a € 41.700 che è inferiore alla determinazione c), oltre ovviamente al contributo commisurato al costo di costruzione (10% si 310.000 €).

N.B.: PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE VEDASI PARAGRAFO 5

4.8 INTERVENTI PLURIMI NEL DECENTNIO

Il regime dei titoli abilitativi e la conseguente sottoposizione al versamento degli oneri non può essere eluso attraverso la suddivisione fittizia di titoli abilitativi riguardanti il medesimo fabbricato.

In sede di presentazione degli atti per il conseguimento di titolo abilitativo edilizio il soggetto depositate dovrà dichiarare se nel periodo decennale precedente sono stati conseguiti altri titoli abilitativi sul medesimo fabbricato (la circostanza sarà oggetto di verifica da parte del RUP del SUE o SUAP).

Le opere edilizie del titolo depositato e di quelli precedentemente conseguiti dovranno essere esaminate nel loro complesso valutandone la classificazione e l'onerosità del titolo abilitativo.

NOTE AL PARAGRAFO 4.8

Secondo orientamento giurisprudenziale costante, l'opera deve essere considerata unitariamente **nel suo complesso**, senza che sia consentito scindere e considerare separatamente i suoi singoli componenti (Cass Pen Sez III 09 gennaio 2020 n. 370)

Sul medesimo tema è stato affermato che “è inammissibile l’artificioso frazionamento delle opere edili al fine di eludere la disciplina del contributo concessorio” (ex multis TAR Marche Sez I 15 aprile 2009 n. 224)

4.9 INTERVENTI IN AMBITO AGRICOLO

Gli interventi volti ad insediare funzioni non connesse alla conduzione agricola del fondo, ove consentiti dal PGT, sono considerati di mutamento della destinazione d’uso e sottoposti alle disposizioni relative.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia od ampliamento di edifici esistenti (ove consentiti e disciplinati dal PGT) in ambito agricolo funzionali alla conduzione del fondo e senza mutamento di destinazione d’uso effettuati da aventi titolo sprovvisti dei requisiti soggettivi di cui all’art 60 c.1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. sono sottoposti al versamento del contributo di costruzione.

Per la funzione abitativa rurale si applicano le tariffe degli ambiti TC/C; per le attrezzature e infrastrutture produttive dell’azienda si applicano le tariffe degli ambiti a destinazione produttiva.

Per la installazione di **centri ippici** di cui all’art 59 c. 1bis della Legge 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii., da parte di soggetti non imprenditori agricoli (AIP) si applicano:

- le tariffe per la **nuova costruzione** delle attrezzature sportive per le parti destinati agli animali, agli spogliatoi ed all’allenamento/addestramento, depositi, sellerie, spogliatoi, e simili
- le tariffe per la **nuova costruzione** della destinazione commerciale per le restanti porzioni di servizio, riposo e ristoro.

Per la determinazione delle sanzioni per il rilascio di **titoli abilitativi in sanatoria** rilasciati a soggetti in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo si applicano le tariffe degli ambiti TC/C per le funzioni abitative rurali e le tariffe degli ambiti a destinazione produttiva per le attrezzature e infrastrutture produttive dell’azienda.

4.10 PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTO

Gli oneri di urbanizzazione delle strutture per parcheggi sono calcolati sulla base del numero dei posti auto previsti all’interno della struttura.

L’asservimento ad uso pubblico delle strutture a parcheggio comporta l’equiparazione della struttura a un servizio di interesse pubblico, che pertanto è esonerata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

4.11 CAMPEGGI

Gli oneri di urbanizzazione per le strutture destinate a campeggio si applicano sia alla SL delle strutture di servizio collettivo ed amministrativo, sia alle superfici delle piazzole attrezzate, con esclusione dei percorsi, delle superfici a verde o spazi gioco scoperti.

4.12 ATTREZZATURE SPORTIVE

Le tariffe per oneri di urbanizzazione “attrezzature sportive” si applicano alle SL delle strutture sportive private, limitatamente ai servizi, ai depositi ed ai campi di gioco coperti sia in modo permanente, sia periodicamente.

Per tutte le strutture di supporto all’attrezzatura sportiva (quali: bar, ristoro, uffici, e simili, inclusi i relativi servizi) si applicano le tabelle relative al commercio o terziario/direzionale.

L'asservimento ad uso pubblico delle strutture sportive comporta l'equiparazione della struttura a un servizio di interesse pubblico, che pertanto è esonerata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione

4.13 ATTREZZATURE SANITARIE O CULTURALI

Le tariffe per oneri di urbanizzazione "attrezzature sanitarie o culturali" si applicano alle SL delle strutture sanitarie o culturali private, compresi i servizi, nonché alle superfici di magazzini o depositi con presenza saltuaria di persone.

Per tutte le strutture di supporto all'attrezzatura sanitaria o culturale (quali: bar, ristoro, e simili, inclusi i relativi servizi) si applicano le tabelle relative al commercio o terziario/direzionale.

L'asservimento (o accreditamento) ad uso pubblico delle strutture sanitarie o culturali comporta l'equiparazione della struttura a un servizio di interesse pubblico, che pertanto è esonerata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

4.14 ATTREZZATURE PER IL PUBBLICO SPETTACOLO

Le tariffe per oneri di urbanizzazione "attrezzature per il pubblico spettacolo" si applicano alle SL delle strutture per il pubblico spettacolo private, compresi i servizi, nonché alle superfici di magazzini o depositi con presenza saltuaria di persone.

Per tutte le strutture di supporto all'attrezzatura per il pubblico spettacolo (quali: bar, ristoro, e simili, inclusi i relativi servizi) si applicano le tabelle relative al commercio o terziario/direzionale.

L'asservimento ad uso pubblico delle strutture per il pubblico spettacolo comporta l'equiparazione della struttura a un servizio di interesse pubblico, che pertanto è esonerata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

4.15 MAGGIORAZIONI/RIDUZIONE DEGLI ONERI

4.15.1 COSTRUZIONI CHE SOTTRAGGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione applicata nel Comune di Gaggiano nei casi previsti dall'art 43 il comma 2bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. è pari al 5 % (cinque per cento)¹⁰

NB : si veda anche il precedente paragrafo 1.2.2

4.15.2 RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI

La maggiorazione degli oneri di urbanizzazione, vigente nel Comune di Gaggiano nei casi previsti dall'art 64 comma 7 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii., da applicarsi alle tariffe previste nell'ambito per gli interventi di ristrutturazione è pari al 10 % (dieci per cento)¹¹

4.15.3 RECUPERO COPERTURE IN AMIANTO

In caso di interventi soggetti agli oneri di urbanizzazione connessi al recupero delle coperture in amianto previsti dall'art 73bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. è prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione applicata nel Comune di Gaggiano pari al 50 % (cinquanta per cento)¹²

¹⁰ Vedi paragrafo 1.2.1

¹¹ Vedi paragrafo 1.2.3

¹² Vedi paragrafo 1.2.5

4.15.4 INTERVENTI IN AMBITI DI RIGENERAZIONE CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

In caso di interventi soggetti agli oneri di urbanizzazione in ambiti della rigenerazione con previsione di **ristrutturazione urbanistica** il comma 2-quater dall'art 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. nel Comune di Gaggiano si prevede una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 50 % (cinquanta per cento)¹³

4.15.4 INTERVENTI DI RIGENERAZIONE/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

In caso di interventi soggetti agli oneri di urbanizzazione in ambiti di cui al presente paragrafo ai sensi del comma 4-bis dall'art 17 del DPR 380/2001 nel Comune di Gaggiano si prevede una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 20 % (venti per cento)¹⁴

4.16 PIANI ATTUATIVI

L'esecuzione di opere di urbanizzazione entro Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati secondo le modalità disciplinate dalla Convenzione o atto equipollente comporta lo scomputo delle somme indicate nella Convenzione dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ove il soggetto convenzionante abbia adempiuto alle obbligazioni convenzionali e le opere di urbanizzazione siano state collaudate e cedute al Comune, lo stesso ed i suoi aventi causa non sono soggetti al versamento degli oneri di urbanizzazione nei limiti già disciplinati dalla Convenzione, anche per interventi effettuati dopo la scadenza del Piano Attuativo, purché nei limiti della capacità insediativa già prevista dal Piano Attuativo scaduto.

NOTE AL PARAGRAFO 4.16

Secondo l'orientamento giurisprudenziale *"deve comunque escludersi che per il medesimo insediamento il privato sia chiamato alla doppia partecipazione agli oneri di urbanizzazione, cioè al versamento dell'intero contributo sommato alla completa realizzazione delle opere"* (TAR FI Sez III 28 giugno 2014 n. 1902, Cons. St., Sez V, 14 luglio 1986 n. 356; Tar Marche, Sez. I, n. 31/2010).

¹³ Vedi paragrafo 1.2.6

¹⁴ Vedi paragrafo 1.2.6

5. Criteri per l'applicazione del contributo commisurato al costo di costruzione (cd Bucalossi)

5.1 DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il contributo commisurato al costo di costruzione degli interventi di **nuova costruzione** a destinazione residenziale si determina secondo le prescrizioni del D.M. 10/05/1977 n. 801, applicando il costo unitario aggiornato - eventualmente maggiorato sulla base della classe dell'edificio – alla **superficie complessiva** dell'intervento ottenuta sommando la **SU** (superficie utile) al 60% della **Snr** (superficie non residenziale) calcolate come prescritto al medesimo DM con l'esclusione delle autorimesse private.

Il contributo commisurato al costo di costruzione degli interventi di **ristrutturazione** a destinazione residenziale si determina alternativamente (a scelta del richiedente):

- a) applicando al costo complessivo delle opere (determinato con Computo Metrico Estimativo sul base del vigente Listino prezzi CCIAA della provincia) la percentuale prevista dalla classe dell'edificio
- b) applicando all'intervento la metodologia prescritta per la nuova costruzione.

Il contributo commisurato al costo di costruzione degli interventi di **ristrutturazione con ampliamento** a destinazione residenziale si determina sommando le due quote relative alla ristrutturazione ed all'ampliamento (considerato nuova costruzione) secondo i criteri dei due precedenti commi.

Il contributo commisurato al costo di costruzione degli interventi di **recupero abitativo dei sottotetti** si determina applicando i criteri previsti per la ristrutturazione (o ristrutturazione con ampliamento), nonché la **maggiorazione** (pari al 10%) di cui al paragrafo 4.15.2; per interventi con SL fino a 40mq collegati funzionalmente e di pertinenza di alloggi costituenti *"prima casa"* sono esonerati dal versamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione.

Per tutti i **titoli abilitativi in sanatoria** si devono applicare le modalità di calcolo vigenti all'**atto del rilascio del titolo**; tale modalità di calcolo si applica per **tutte le destinazioni funzionali** di cui ai successivi punti.

5.2 DESTINAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIA-DIREZIONALE/RICETTIVA-ALBERGHIERA

Il contributo commisurato al costo di costruzione degli interventi di **nuova costruzione** o **ristrutturazione** a destinazione commerciale/terziaria-direzionale/ricettiva alberghiera è pari al **10% (dieci per cento)** del costo dell'intervento documentato da Computo Metrico Estimativo sul base del vigente Listino prezzi CCIAA della provincia.

5.3 DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Il contributo commisurato al costo di costruzione degli interventi a destinazione produttiva non si applica per le porzioni destinate ad uffici o alloggi di custodia ove tali modalità d'uso siano funzionali e connesse all'attività principale produttiva con atto di pertinenzialità registrato e trascritto.

5.4 PLURALITÀ DI DESTINAZIONI

In caso di interventi che prevedano pluralità di destinazioni, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato con la somma dei contributi commisurati al costo di costruzione calcolati su ciascuna porzione e destinazione secondo i principi dei precedenti paragrafi.

Solo in caso di interventi di edifici residenziali nei quali siano integrate attività commerciali/terziario-direzionali/turistiche nella misura **non superiore al 25%** della complessiva **SL**, il contributo commisurato al costo di costruzione si determina secondo le prescrizioni del D.M. 10/05/1977 n. 801, utilizzando la percentuale prevista per le nuove costruzioni.

5.5 ATTREZZATURE SPORTIVE

Il contributo commisurato al costo di costruzione (pari al 10% del costo dell'opera) per interventi di “attrezzature sportive” private si applica unicamente al *“costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento”* e non anche agli edifici destinati allo stretto svolgimento dell'attività sportiva, compresi i magazzini e gli spazi destinati agli atleti ed agli spettatori (tribune, spogliatoi, infermeria, docce, WC e simili).

5.6 MUTAMENTO D'USO SENZA OPERE

Il contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto anche per i mutamenti d'uso senza opere.

In caso di mutamento senza opere **verso la destinazione residenziale** (ad esempio da abitazione rurale a residenza) il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato applicando alla porzione immobiliare il metodo di calcolo utilizzato per la nuova costruzione (vedasi paragrafo 5.1).

In caso di mutamento senza opere **verso la destinazione produttiva** il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto ed è sostituito dagli oneri per lo smaltimento delle nuove costruzioni applicato alla superficie effettiva oggetto del mutamento d'uso.

In caso di mutamento senza opere **verso altre destinazioni** (ad esempio da produttivo a commerciale) il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato applicando la percentuale fissata al punto 5.2 al prodotto tra la **superficie effettiva** (determinata come al precedente punto 4.2 secondo periodo, eventualmente integrata come indicato nel terzo periodo del medesimo punto 4.2 ed il costo unitario di cui al punto 4.4 secondo periodo.

5.7 MUTAMENTO D'USO CON OPERE

Il contributo commisurato al costo di costruzione è dovuto per i mutamenti d'uso con opere.

In caso di mutamento senza opere **verso la destinazione residenziale** il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato applicando alla porzione immobiliare il metodo di calcolo utilizzato per la nuova costruzione (vedasi paragrafo 5.1).

In caso di mutamento con opere **verso la destinazione produttiva** il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto ed è sostituito dagli oneri per lo smaltimento delle nuove costruzioni applicato alla superficie effettiva oggetto del mutamento d'uso.

In caso di mutamento con opere **verso altre destinazioni** (ad esempio da produttivo a commerciale) il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato applicando

la percentuale fissata al punto 5.2 all'ammontare del costo effettivo delle opere risultante da Computo Metrico Estimativo, oppure, in alternativa al prodotto tra la **superficie effettiva** (determinata come al precedente punto 4,2 secondo periodo eventualmente integrata come indicato nel terzo periodo ed il costo unitario di cui al punto 4.4 secondo periodo.

5.8 MAGGIORAZIONI/RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO COMMUSURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

5.8.1 COSTRUZIONI CHE SOTTRAGGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

La maggiorazione del contributo commisurato al costo di costruzione applicata nel Comune di Gaggiano nei casi previsti dall'art 43 il comma 2bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. è pari al **5 % (cinque per cento)**¹⁵

Inoltre La maggiorazione del contributo commisurato al costo di costruzione applicata nel Comune di Gaggiano nei casi previsti dall'art 43 il comma 2sexies della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. è pari a:

- **30 % (trenta per cento)**¹⁶ per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato,
- **20% (venti per cento)** per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato,
- **50% (cinquanta per cento)** per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione, limitatamente alle porzioni soggette a tale tributo.

5.8.2 RECUPERO LOCALI SEMINTERRATI E AL PIANO TERRA

Gli interventi di recupero dei locali seminterrati o a piano terra sono sottoposti al contributo commisurato al costo di costruzione **determinato a seconda della destinazione d'uso per le nuove costruzioni come ai paragrafi precedenti**.

Gli interventi aventi una **SL** fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente ad essi con atto di pertinenzialità registrato e trascritto, **sono esonerati** dal versamento del contributo commisurato al costo di costruzione.

5.8.3 RECUPERO COPERTURE IN AMIANTO

In caso di interventi onerosi connessi al recupero delle coperture in amianto previsti dall'art 73bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. è prevista una riduzione del contributo commisurato al costo di costruzione che nel Comune di Gaggiano è pari al **50 % (cinquanta per cento)**¹⁷

5.9 PIANI ATTUATIVI

Sussiste la possibilità di portare a scomputo il contributo commisurato al costo di costruzione ove ricorrono le condizioni previste all'art 46 comma 1-bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e ss.mm.ii. e di seguito riportate.

¹⁵ Vedi paragrafo 1.2.1

¹⁶ Vedi paragrafo 1.2.2

¹⁷ Vedi paragrafo 1.2.5

Lo scomputo di cui sopra è ammissibile ove la Convenzione preveda la “*realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale*” che non siano correlate alla dotazione prevista per l’intervento dal Piano dei Servizi e “*l’approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione*”.

6. Pagamento del contributo di costruzione

6.1 MODULO DI DETERMINAZIONE

Ogni progetto presentato mediante Permesso di Costruire od altro titolo abilitativo o comunicazione per il quale sia previsto dall'ordinamento il versamento del contributo di costruzione deve essere accompagnato da un modulo (o relazione) che determini l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione secondo le disposizioni di Legge e del presente documento.

Il modulo (o relazione) deve essere sottoscritto dal progettista e dall'avente titolo per l'atto abilitativo.

L'ammontare definitivo del contributo di costruzione è sottoposto a verifica da parte della SUE che, nei termini di Legge, apporta le opportune rettificazioni notificandole al progettista ed all'avente titolo per l'atto abilitativo o inserendole nel provvedimento abilitativo espresso.

6.2 VERSAMENTO

L'avente titolo per del Permesso di Costruire deve versare all'atto del rilascio dello stesso il contributo di costruzione, salvo la facoltà di rateizzazione di cui al punto 6.3.

L'avente titolo per i provvedimenti di SCIA deve versare il contributo predeterminato di cui al paragrafo 6.1 contestualmente al deposito della SCIA; l'ammontare predeterminato è soggetto a verifica da parte dello SUE che apporta le opportune rettificazioni notificandole al progettista ed all'avente titolo per l'atto abilitativo.

Gli oneri dovuti per **provvedimenti in sanatoria** sono dovuti integralmente al momento del rilascio e costituiscono condizione necessaria allo stesso.

Eventuali maggiori somme per oneri di urbanizzazione e/o contributo commisurato al costo di costruzione dovute a seguito di **varianti al titolo abilitativo** non potranno essere oggetto di rateizzazione e dovranno versarsi contestualmente al deposito della SCIA o al rilascio del Permesso di Costruire in variante.

6.3 RATEIZZAZIONE DEL VERSAMENTO

L'avente titolo dei provvedimenti abilitativi può chiedere la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.

L'istanza per la rateizzazione è presentata unitamente alla presentazione degli elaborati per il conseguimento del titolo abilitativo.

Le modalità di rateizzazione sono le seguenti:

- 50% (cinquanta per cento) degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione entro 30 giorni dalla comunicazione di rilascio del Permesso di Costruire o contestualmente al deposito della SCIA, unitamente a polizza fideiussoria a garanzia del restante 50%
- 25% (venticinque per cento) degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione + interessi legali maturati dopo 6 mesi entro 180 giorni dal primo versamento,
- 25% (venticinque per cento) degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione + interessi legali maturati dopo 6 mesi entro 180 giorni dal secondo versamento.

Lo svincolo della polizza fideiussoria sarà effettuato a richiesta dell'avente titolo previa verifica del completo adempimento.

Le eventuali **somme accertate dallo SUE a rettificazione** della predeterminazione in sede di SCIA di cui al paragrafo 6.2 non potranno essere oggetto di rateizzazione e dovranno versarsi in unica soluzione entro 15 (quindici) giorni dalla notifica.

6.4 RITARDATO OD OMMESSO VERSAMENTO

In caso di mancato od omesso versamento si applicano le seguenti sanzioni:

- a) 10% (dieci per cento) qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi **centoventi giorni**,
- b) 20% (venti per cento) qualora, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i **successivi sessanta giorni**,
- c) 40% (quaranta per cento) qualora, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i **successivi sessanta giorni**

Le sanzioni di cui al precedente comma si applicano altresì per il mancato o ritardato o incompleto versamento di ciascuna rata di cui al precedente paragrafo 6.3

Decorso inutilmente l'ultimo termine di cui al precedente comma il comune provvede alla riscossione coattiva dell'intero complessivo credito residuo.

6.5 RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO O SUA RIDETERMINAZIONE

Nel termine decennale dalla data di efficacia del titolo abilitativo, il richiedente può avanzare istanza di restituzione delle somme versate qualora riscontri un errore nella determinazione del contributo dovuto.

La mancata utilizzazione del titolo abilitativo consente la restituzione delle somme versate solo dietro presentazione della relativa istanza purché inoltrata nel termine decennale dal versamento.

Il Comune, nel medesimo termine decennale di cui al primo periodo, ha facoltà di ridefinire le somme dovute come contributo di costruzione, chiedendo l'intero versamento di quanto omesso entro 30 (trenta) giorni dalla notifica inoltrata al soggetto debitore.

7. Premialità per interventi ecologicamente sostenibili

L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio disciplina all'art 20 le premialità sotto forma di **riduzione** della quota del contributo di costruzione dovuto per **oneri di urbanizzazione**, cui si rinvia.

Dette premialità sono aggiuntive rispetto a quelle disciplinate da altre disposizioni e riconosciute nei presenti criteri.



Comune di Gaggiano

Città Metropolitana di Milano

C.A.P. 20083

Tel. 02.908.99.21

C.F. 82001390150

Parere allegato alla proposta n. 47 del 18/11/2025

Avente per oggetto: REVISIONE PERIODICA ED INTEGRAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, CON L'APPROVAZIONE DEI CRITERI APPLICATIVI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto:

Considerato che tale provvedimento

COMPORTA riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune di Gaggiano;

Il Responsabile di Ragioneria esprime parere contabile favorevole alla presente proposta poiché comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Lì, 24/11/2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
FINANZE E TRIBUTI
Luigi Arioli / ArubaPEC S.p.A.
Atto Sottoscritto Digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)