ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI CUI ALL'ART. 44 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005.

RELAZIONE

Riferimenti normativi

Ai sensi dell'art. 43 comma 1 della LR 12/2005 *"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"*.

L'Art. 44. (Oneri di urbanizzazione) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. prevede:

"1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi,

impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.', interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche. (comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera d), legge reg. n. 18 del 2019)

5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune. (comma così sostituito dall'art. 5, comma 1, lettera k), legge reg. n. 18 del 2019)

6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, 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.

7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

8. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni. (comma così sostituito dall'art. 4, comma 1, lettera e), legge reg. n. 18 del 2019).

11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata 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.

14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei 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.

19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative."

P.G.T. vigente:

- P.G.T. approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 27/09/2012, il cui avviso di approvazione definitiva e deposito atti è stato pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 52 del 27/12/2012.
- Atto di correzione di errori materiali e rettifiche non costituenti variante al P.G.T. approvato con deliberazione di C.C. n. 3 del 24/03/2014, il cui avviso di approvazione e deposito è stato pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 16/07/2014.
- Variante al PGT relativa al Comparto Produttivo Secondario esistente approvata con deliberazione di C.C. n. 18 del 27/04/2017, il cui avviso di approvazione e deposito è stato pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 29 del 19/07/2017.
- Proroga della validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della L.R. 16/2017 approvata con deliberazione di C.C. n. 45 del 27.09.2017.
- Variante al Piano attuativo "BAZZANA INFERIORE", anche nella forma di piano attuativo di completamento in variante al piano delle Regole del P.T.G. vigente, approvata con deliberazione di C.C. n 44 del 20/12/2021, il cui avviso di approvazione e deposito è stato pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 6.04.2022.
- Variante al PGT di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio per la realizzazione di previsioni viarie nella zona Nord - Est del territorio comunale come previste dal Piano dei Servizi, approvato con Deliberazione di C.C. n. 28 del 28/06/2023, il cui avviso di approvazione e deposito è stato pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 36 del 06/09/2023.
- Atto di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti del P.G.T. non costituenti variante allo strumento urbanistico approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 18/04/2024, il cui avviso di approvazione e deposito è stato pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 10/07/2024.
- Atto di rettifica e interpretazione autentica degli atti del PGT vigente non costituenti variante allo strumento urbanistico approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 19/03/2026 il cui

avviso di approvazione e deposito è stato pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 22/04/2026.

Oneri di urbanizzazione

Con deliberazione di CC n. 2 del 30/01/2006 si è provveduto all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione con determinazione analitica riferita ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde elementare, fognature, depurazione e smaltimento acque reflue, rete idrica, pubblica illuminazione) e delle opere di urbanizzazione secondaria (asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, gioco bimbi, impianti sportivi, verde pubblico, parcheggi, delegazione uffici postali, centro civico, mercato di quartiere), secondo le prescrizioni regionali di cui alla L.R. 60/77 e alla DCR 557/1977, non essendo stato ancora approvato il Piano dei Servizi.

Successivamente è venuta a crearsi in Italia una grave crisi economica, che ha colpito pesantemente il settore edilizio, e in seguito all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, dell'annesso Piano dei Servizi (a conclusione del lungo iter avviato nel 2006) e dell'Atto di correzione di errori materiali e rettifiche del 2014, l'Amministrazione Comunale ha aggiornato gli importi degli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 con Deliberazione di CC n. 25 del 15/07/2015 dichiarata immediatamente esecutiva.

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE (Deliberazione CC n. 25 del 15/07/2015)							
Destinazione	**Unità di misura**	**O.U. PRIMARIA Nuova Costruzione**	**O.U. SECONDARIA Nuova Costruzione**	**SMALTIMENTO RIFIUTI Nuova Costruzione**	**O.U. PRIMARIA Ristrutturazione**	**O.U. SECONDARIA Ristrutturazione**	**SMALTIMENTO RIFIUTI Ristrutturazione**
RESIDENZA Ambito del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione	€/mc. edificato	9,06	22,52		3,62	9,01	
RESIDENZA Ambiti residenziali esistenti a bassa, media, alta densità	€/mc. edificato	10,57	22,52		4,23	9,01	
RESIDENZA Comparti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo	€/mc. edificato	13,58	22,52		5,43	9,01	
INDUSTRIA	€/mq. S.l.p.	39,52	25,74	12,26	15,81	10,30	4,90
ARTIGIANATO	€/mq. S.l.p.	39,52	25,74	12,26	15,81	10,30	4,90
TERZIARIO	€/mq. S.l.p.	178,18	62,16		71,27	24,86	
IND. ALBERGHIERA	€/mq. S.l.p.	67,12	67,45		26,85	26,98	
ATTREZZATURE SPORTIVE	€/mq. S.l.p.	17,82	6,22		7,13	2,49	
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	€/mq. S.l.p.	53,45	18,65		21,38	7,46	
ATTREZZATURE CULTURALI E SOCIO-SANITARIE	€/mq. S.l.p.	35,64	12,43		14,25	4,97	
PARCHEGGI COPERTI E SILOS	€/n. posti auto	712,71	248,63		285,08	99,45	

Dall'anno 2015 sino agli anni successivi il settore edilizio ha attraversato una fase di significativa contrazione degli investimenti immobiliari. Successivamente il contesto economico è stato interessato dagli effetti della pandemia da COVID-19 e dalla conseguente incertezza economica. Oggi, alla luce dell'incremento dei costi di costruzione e della ripresa del mercato immobiliare, permanendo invariati gli oneri approvati nel 2015, si rende opportuno procedere ad un riallineamento monetario.

L'Amministrazione comunale ha avviato il procedimento di revisione generale del Piano di Governo del Territorio con Deliberazione di G.C. 155 del 31/12/2025 e, nell'ambito di tale attività pianificatoria, sarà effettuata una complessiva rivalutazione dei fabbisogni urbanistici, infrastrutturali e delle correlate determinazioni economiche previste dalla normativa regionale vigente.

Tuttavia, l'esigenza di assicurare sin d'ora una maggiore coerenza tra le tariffe vigenti e l'andamento dei costi sostenuti dalla collettività non consente di differire ulteriormente ogni forma di adeguamento fino alla conclusione del procedimento di revisione del PGT, pertanto l'Amministrazione Comunale, nelle more dell'approvazione della Variante Generale al PGT, intende procedere ad un aggiornamento delle tariffe attraverso l'applicazione di criteri oggettivi di rivalutazione monetaria fondati sugli indici ISTAT e allo scopo con Deliberazione n. 124 del 17/11/2026 la Giunta Comunale ha dato indirizzo

agli uffici al fine di procedere all'adeguamento ISTAT delle tariffe con decorrenza dal 1° Gennaio 2027.

I costi delle opere pubbliche realizzate negli ultimi anni evidenziano incrementi rispetto ai valori registrati nel 2015.

La presente relazione è stata redatta ai fini dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti.
E' stata effettuata ricognizione delle tabelle degli oneri di urbanizzazione presenti in rete relative ai Comuni del bacino di utenza di riferimento che stanno anch'essi via via provvedendo ad effettuare gli aggiornamenti di cui si tratta:

- Milano (aggiornati nel 2026)
- Buccinasco (aggiornati nel 2024)
- Rozzano (aggiornati nel 2026)
- Corsico (aggiornati nel 2025)
- Cesano Boscone (aggiornati nel 2026)

Dall'esame della tabella oneri del Comune di Assago approvata nel 2015 e dal confronto con i Comuni limitrofi appartenenti al medesimo bacino territoriale (Buccinasco, Corsico, Rozzano, Cesano Boscone e Milano), emerge quanto segue:

1. **RESIDENZA** (Tariffe attualmente in vigore)

Comune	**O.U. Primaria €/mc**	**O.U. Secondaria €/mc**	**Totale €/mc**
Corsico	8,69 - 11,29	16,89 - 16,96	25,58 - 28,25
Buccinasco	12,11 - 12,70	24,41 – 20,74	36,52 – 33,44
Rozzano	13,30 - 19,97	27,80	41,10 - 47,77
Milano	circa 18,00 - 21,00	circa 30,00 - 35,00	48,00 - 56,00
Cesano Boscone	22,25 - 23,06	34,28 - 35,39	56,53 - 58,45
Assago	**10,57 - 13,58**	**22,52**	**33,09 - 36,10**

Nel comparto residenziale il Comune di Assago si colloca:

- sopra Corsico;
- sostanzialmente allineato a Buccinasco;
- sotto Rozzano, Milano e Cesano Boscone.

La collocazione generale è quindi quella di una fascia medio-bassa del bacino sud-ovest milanese, pur mantenendo valori non particolarmente distanti da quelli di Buccinasco.

2. PRODUTTIVO - INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (Tariffe attualmente in vigore)

Comune	Totale €/mq
Corsico	43,75
Buccinasco	61,85
Rozzano	63,61
Cesano Boscone	64,26
Milano	circa 65,00 - 75,00
Assago	**77,52**

Anche a fronte degli aggiornamenti intervenuti negli altri Comuni, le tariffe produttive approvate nel 2015 risultano ancora superiori o pienamente allineate ai valori praticati nel bacino territoriale di riferimento.

3. TERZIARIO - DIREZIONALE – COMMERCIALE (Tariffe attualmente in vigore)

Comune	Totale €/mq
Corsico	167,82
Rozzano	198,60
Buccinasco	218,88
Cesano Boscone	263,18
Milano	circa 260 - 320
Assago	**240,34**

Assago si colloca:

- sopra Corsico, Rozzano e Buccinasco;
- leggermente sotto Cesano Boscone;
- vicino alla fascia bassa dei valori milanesi.

Tenuto conto della presenza di Milanofiori, Forum, stazioni M2 e insediamenti direzionali di rilevanza sovracomunale, il posizionamento tariffario di Assago appare ancora coerente con il ruolo territoriale svolto dal Comune.

Dall'analisi comparativa delle tariffe degli oneri di urbanizzazione vigenti nei Comuni di Milano, Buccinasco, Corsico, Rozzano e Cesano Boscone emerge che gli importi applicati dal Comune di

Assago con la deliberazione del 2015 risultano ancora complessivamente coerenti con il contesto territoriale di riferimento. In particolare, gli oneri relativi agli insediamenti produttivi e alle destinazioni terziarie-commerciali si collocano nella fascia medio-alta del bacino metropolitano, mentre gli oneri relativi alla destinazione residenziale risultano attestati su valori leggermente inferiori alla media dei Comuni limitrofi.

Le tariffe vigenti non presentano profili di manifesta sottostima rispetto ai Comuni limitrofi; tuttavia, si rende necessario procedere ad un aggiornamento monetario mediante applicazione dell'indice ISTAT e, successivamente, ad una revisione organica della struttura tariffaria nell'ambito dell'aggiornamento generale del PGT e del Piano dei Servizi, al fine di adeguarla all'evoluzione delle destinazioni d'uso e dei relativi carichi urbanistici.

Al fine dell'adeguamento degli importi si è ritenuto congruo utilizzare l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale quale parametro oggettivo rappresentativo dei costi edilizi.

L'indice ISTAT applicato è quello attualmente pubblicato dalla Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Periodo di riferimento:

- Indice luglio 2015 = **93,4**
- Indice luglio 2026 (ultimo dato disponibile) = **121,3**

La variazione percentuale per il periodo di riferimento è determinata con la seguente formula:
Variazione % = (Indice Finale/ Indice Iniziale) x 100 - 100
(121,3/93,4) X 100 – 100 = 29,87%
Incremento complessivo del periodo: + 29,87%

L'aggiornamento delle tariffe contenute nella deliberazione consiliare n. 25 del 15 luglio 2015 è stato effettuato mediante applicazione della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenuta nel periodo luglio 2015 - luglio 2026. L'indice è passato da 93,4 a 121,3, con un incremento pari al 29,87%, determinando un coefficiente di rivalutazione pari a 1,2987. L'applicazione di tale coefficiente alle tariffe vigenti consente di mantenere invariata nel tempo la capacità contributiva degli oneri di urbanizzazione rispetto all'eventuale incremento dei costi di realizzazione delle opere pubbliche e delle infrastrutture urbanizzative.

Si propone, pertanto, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicando ai valori vigenti, approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 15/07/2015, una rivalutazione pari al 29,87%, corrispondente alla variazione dell'indice ISTAT individuato dall'Amministrazione quale parametro di adeguamento nelle more della revisione generale del PGT e della complessiva rideterminazione degli oneri ai sensi dell'art. 44 della L.R. Lombardia n. 12/2005, come indicato nella tabella di seguito riportata i cui importi sono arrotondati al secondo decimale.

TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE

(Deliberazione CC n..... del .....)

Destinazione	Unità di misura	O.U. PRIMARIA Nuova Costruzione	O.U. SECONDARIA Nuova Costruzione	SMALTIMENTO RIFIUTI Nuova Costruzione	O.U. PRIMARIA Ristrutturazione	O.U. SECONDARIA Ristrutturazione	SMALTIMENTO RIFIUTI Ristrutturazione
RESIDENZA Ambito del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione	€/mc. edificato	11,77	29,25		4,70	11,70	
RESIDENZA Ambiti residenziali esistenti a bassa, media, alta densità	€/mc. edificato	13,73	29,25		5,49	11,70	
RESIDENZA Comparti residenziali soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo	€/mc. edificato	17,64	29,25		7,05	11,70	
INDUSTRIA	€/mq. S.l.p.	51,32	33,43	15,92	20,53	13,38	6,36
ARTIGIANATO	€/mq. S.l.p.	51,32	33,43	15,92	20,53	13,38	6,36
TERZIARIO	€/mq. S.l.p.	231,40	80,73		92,56	32,29	
IND. ALBERGHIERA	€/mq. S.l.p.	87,17	87,60		34,87	35,04	
ATTREZZATURE SPORTIVE	€/mq. S.l.p.	23,14	8,08		9,26	3,23	
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	€/mq. S.l.p.	69,42	24,22		27,77	9,69	
ATTREZZATURE CULTURALI E SOCIO-SANITARIE	€/mq. S.l.p.	46,29	16,14		18,51	6,45	
PARCHEGGI COPERTI E SILOS	€/n. posti auto	925,60	322,90		370,23	129,16	

La Responsabile dell'Area

Gestione del Territorio

Viviana Seveso

VIVIANA
SEVESO
20.11.2026
12:52:34
GMT+01:00