

mercoledì 13 novembre 2024

WEBINAR

“Dall’urbanistica prescrittiva alla pianificazione consensuale: la CONVENZIONE URBANISTICA”

Domande & Risposte

5 - “Le opere di bonifica suoli sono considerate U2?; le opere legate alla telematica (connessioni on line) rientrano fra le U1 ? le comunità energetiche possono rientrare nelle U2?”

Le opere di bonifica dei suoli sono considerate opere di urbanizzazione secondaria?

A seguito della approvazione della LR 18/2019 che ha integrato e modificato la LR 12/2005 (Art. 44, comma 4), le opere di bonifica o di messa in sicurezza permanente dei suoli inquinati, così come gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria e al pari delle altre possono essere oggetto di scomputo degli oneri.

Le opere legate alla telematica e alle connessioni online rientrano tra quelle di urbanizzazione primaria?

L’Art. 44, comma 3 della LR 12/2005 recita: *“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”*. La risposta è quindi affermativa.

Le comunità energetiche possono rientrare nelle opere di urbanizzazione secondaria?

L’art. 44, comma 4 della LR 12/2005 dice che: *“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”*. Appare evidente che le comunità energetiche o le opere relative alla realizzazione delle stesse non appartengono, nella attuale formulazione della norma, alla categoria delle opere di urbanizzazione.

Le comunità energetiche rinnovabili (CER) sono infatti forme di auto-produzione e condivisione dell’energia tra più utenti e sono incentivate dal D.Lgs. 199/2021 (attuazione della Direttiva comunitaria RED II).

Tuttavia, alcuni Comuni e Regioni, sulla falsariga delle norme relative alla produzione e trasmissione di energia da fonti rinnovabili, stanno riconoscendo le comunità energetiche come infrastrutture di pubblica utilità, equiparandole alle urbanizzazioni secondarie, soprattutto se servono edifici pubblici, residenze sociali o strutture collettive.

Se infatti una CER fornisce energia a un insediamento urbano, è plausibile che questa possa essere integrata, per la parte relativa al territorio interessato, nei piani urbanistici e finanziata almeno in parte con gli oneri di urbanizzazione secondaria. Esiste tuttavia un problema di definizione del merito delle opere (ovvero se queste siano ascrivibili in via esclusiva alla realizzazione di una CER o possano essere di significato generale. Ad esempio, le reti distribuzione di energia sono già opere di urbanizzazione secondaria), della loro permanenza (in funzione della natura anche immateriale e regolatoria oltre che fisico-infrastrutturale). In ogni caso non vi sono al momento elementi di sufficiente chiarezza per definire l'inserimento e il valore di una CER tra le opere di urbanizzazione.

In conclusione, si ritiene la questione non immediatamente risolvibile in senso positivo o negativo, in assenza di specifiche e più aggiornate norme di settore, sia di livello nazionale e sia regionale e locale.

6 - "Un chiarimento in merito allo standard qualitativo: se non c'è spazio nel comparto può essere utilizzato altrove? lo standard è il comune che lo gestisce? può essere monetizzato?"

La Regione Lombardia con la L.R. n. 12/2005 (*Legge per il governo del territorio*) – abrogando la previgente normativa regionale – ha segnato il **passaggio** da un **approccio di tipo "quantitativo"** degli **standard urbanistici ad uno di tipo "qualitativo"**; pertanto, gli standard richiesti dalla norma regionale sono oggi solo di tipo qualitativo.

La norma cardine è l'articolo 9, che disciplina il «Piano dei servizi», il quale non stabilisce un rigido rapporto tra capacità edificatoria e quantità di aree cd. «standards», demandando al piano stesso la definizione di tale rapporto, **fermo il limite minimo di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che è pari a 18 mq. per abitante.**

Il terzo comma specifica che «[...]. Il *piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso **all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a)***».

Dalla lettura del suddetto comma 3 dell'art. 9 della LR 12/2005, risulta chiaro **che la dotazione minima degli standard debba essere assicurata all'interno del Piano Attuativo.** Nulla invece viene prescritto per quanto riguarda gli standard aggiuntivi, lasciando intendere la possibilità di realizzare gli stessi anche fuori il perimetro degli ambiti attuativi quando sia discrezionalmente ritenuto utile o necessario per lo stato dei luoghi e soprattutto attraverso una **motivazione rinforzata da parte dell'organo comunale competente** ad approvare il Piano Attuativo, onde evitare la smaterializzazione degli standard e il concreto rischio che essi siano localizzati a distanze tali da mancare l'obiettivo di un reale miglioramento delle dotazioni pubbliche ed il correlato soddisfacimento degli interessi della collettività territoriali di riferimento.

Analoghe considerazioni possono essere fatte **in tema di monetizzazione degli standard.**

Il rinvio da parte del sopra indicato art. 9 comma 3 - circa la possibilità di monetizzazione – nell'ipotesi prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della stessa norma, non aiuta ad individuare nello specifico i possibili casi monetizzazione degli standard urbanistici.

Il suddetto articolo 46, infatti, prevede **genericamente la possibile monetizzazioni per la mancata acquisizione delle aree** - necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi - **ove non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento.**

Le suddette monetizzazioni verranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

Relativamente alla "monetizzazione degli standard", il Consiglio di Stato è stato più volte interessato sull'argomento, posto che non è adeguatamente normato, delineando una propria linea interpretativa in merito al collegamento tra interventi edilizi e ricerca degli standard urbanistici.

Nell'ordinanza cautelare n. 144 del 17 gennaio 2012, il Consiglio di Stato ha espresso che la monetizzazione, a fronte di un **immediato vantaggio economico in favore del Comune, comporta la sottrazione di utilità ai residenti ed influisce quindi sulla fruibilità dell'area in questione** (Cons. di Stato IV n. 644/2013).

Il Comune quando opta per la **monetizzazione, svolge una scelta discrezionale tra interessi contrapposti**, è necessario, dunque, che decida attraverso una forte motivazione tra il mantenimento degli standard nell'area o loro monetizzazione con successiva dislocazione in zona diversa.

Infine, **circa la richiesta se sia o meno il comune a gestire lo standard** è importante chiarire la **natura giuridica degli standard urbanistici.**

L'art 9 comma 10 dispone che: ***sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita***

In riferimento a quanto sopra, gli **standard di cui sopra devono considerati servizi pubblici a tutti gli effetti**, e pertanto la relativa gestione spetta all'Amministrazione Comunale che può intervenire in maniera diretta o affidare tali servizi a soggetti terzi attraverso specifica procedura ad evidenza pubblica.

8 - "Nel caso in cui la proprietà ha un'area non compresa nel perimetro del piano attuativo, ma a confine può concorrere al calcolo degli standard (parcheggi)?"

Generalmente un'area situata al di fuori del perimetro di un piano attuativo non può concorrere al calcolo degli standard urbanistici richiesti, inclusi quelli relativi ai parcheggi. Gli **standard urbanistici**, come definiti dalla normativa nazionale e regionale, devono essere garantiti **all'interno del perimetro** del piano attuativo., in considerazione dei sottoindicati principi che governano la pianificazione urbanistica:

1. **Principio di autosufficienza del piano:** Gli standard urbanistici (ad esempio, parcheggi, verde pubblico, servizi) devono essere garantiti all'interno dell'area interessata dal piano attuativo, in modo da soddisfare le esigenze della popolazione o delle attività previste;
2. **Certezza giuridica e urbanistica:** Le aree esterne al perimetro del piano non rientrano nel suo ambito regolatorio e non sono soggette alle sue previsioni o vincoli specifici.

Pertanto, anche se il soggetto proponente di un piano attuativo è proprietario di un'area confinante, questa resta esterna al piano e quindi non può essere computata, **salvo eventuali accordi formali o modifiche del piano attuativo comportante l'inclusione formale dell'area** esterna nel piano stesso ossia mediante **una variante urbanistica approvata** dal competente organo comunale.

In primis, sarà necessario verificare se le modifiche al PIANO ATTUATIVO che verrà presentato dal soggetto proponente, siano comunque conformi al Piano di Governo del Territorio (PGT).

Nello specifico, sarà necessario controllare se la destinazione d'uso a standard di parcheggio proposta sia compatibile con le vocazioni funzionali, gli indici urbanistico-edilizi e in via generale con gli obiettivi espressi nel Documento di Piano, nonché con i limiti di sostenibilità ambientale di cui alle previsioni di livello sovracomunale.

Espletata la verifica di cui sopra, sarà possibile delineare la procedura volta all'approvazione della Variante al Piano attuativo come meglio rappresenta di seguito:

- Nella ipotesi di conformità al PGT, si procederà con la variante al solo Piano Attuativo attraverso la stessa procedura di adozione del Piano attuativo e dunque con Deliberazione di adozione e successiva approvazione da parte della Giunta Comunale, ai sensi dell'art 14 comma 1 della LR 12/2005.
- Nella ipotesi di cambio d'uso urbanisticamente rilevante - comportante un cambio di categoria funzionale non conforme alle vocazioni funzionali ed agli indici urbanistico-edilizi espressi nel Documento di Piano – constatato **l'interesse pubblico all'approvazione di tale modifica**, si procederà con una variante del Piano attuativo che determinerà anche Variante al PGT e dunque che necessiterà di essere approvata dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art 13 della LR 12/2005.

11 - "Oltre ai tradizionali soggetti attuatori, se ne stanno affiancando altri, quali per esempio quelli preposti alla gestione dei servizi del terzo settore. Cosa ne consegue per le convenzioni e come possono essere adeguate?"

L'affidamento di servizi pubblici a soggetti del terzo settore può essere previsto nell'ambito di **convenzioni urbanistiche**, purché tali servizi siano collegati agli obiettivi e alle finalità dell'intervento urbanistico e rispettino il quadro normativo di riferimento.

Le convenzioni urbanistiche possono infatti includere clausole che prevedano la **realizzazione di servizi pubblici** a scomputo degli oneri concessori, attraverso le quali il soggetto a privato attuatore (es. un'impresa di costruzione), si impegna a coinvolgere enti del terzo **settore per la gestione di servizi pubblici** (es. sociali, culturali, educativi) previsti dal progetto urbanistico.

In tale ipotesi l'ente del terzo settore può **essere identificato come gestore di servizi pubblici**, quali:

- Centri sociali o culturali.
- Strutture sportive o ricreative.
- Spazi di housing sociale.
- Servizi di formazione, orientamento o inclusione.

In alcuni casi, il soggetto pubblico e il terzo settore possono collaborare attraverso strumenti come la **co-progettazione** o il **partenariato pubblico-privato sociale**, integrandoli nella convenzione urbanistica.

Si indicano di seguito i presupposti normativi di riferimento:

1. **Codice del Terzo Settore (D. Lgs. 117/2017)**: promuove strumenti di collaborazione con la pubblica amministrazione, come la co-progettazione, che possono essere inclusi nelle convenzioni urbanistiche.
2. **Codice dei Contratti Pubblici (D. Lgs. 36/2023)**: regola l'affidamento di servizi pubblici anche in modalità di partenariato, prevedendo margini di flessibilità per il coinvolgimento di enti del terzo settore.
- 3 **Art. 118 della Costituzione**: favorisce la collaborazione tra pubblico e privato per la gestione di attività di interesse generale, promuovendo l'iniziativa dei cittadini organizzati (principio di sussidiarietà orizzontale).

In pratica può verificarsi che in fase di approvazione dello strumento attuativo e del correlato strumento convenzionale, il comune approvi di inserire nella convenzione urbanistica l'obbligo per il soggetto attuatore privato di realizzazione opere pubbliche a scomputo la cui gestione sia affidata a soggetti del terzo settore, o l'inserimento di clausole che garantiscano il coinvolgimento del terzo settore nella progettazione dei servizi.

In questo contesto, l'affidamento al terzo settore diventa uno strumento strategico per assicurare la sostenibilità sociale degli interventi urbanistici.

Nel **Codice del Terzo Settore (D. Lgs. 117/2017)**, la **convenzione è il principale mezzo previsto per regolare i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e gli Enti del Terzo Settore (ETS)**, specialmente quando si tratta di gestire servizi di interesse generale.

L'art. **56 del D. Lgs. 117/2017** disciplina espressamente l'utilizzo della convenzione per affidare servizi pubblici agli Enti del Terzo Settore.

La stipula della convenzione avviene a seguito di **una procedura ad evidenza pubblica** (art. 56, comma 3), nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento.

Il **contratto**, inteso come strumento di tipo sinallagmatico (scambio di prestazioni), non è espressamente menzionato nel Codice del Terzo Settore per regolare i rapporti tra Pubblica Amministrazione ed ETS. Tuttavia, è prevista l'**applicazione residuale** dello strumento contrattuale per alcune attività che rientrano nell'ambito del Codice dei Contratti Pubblici (D. Lgs. 36/2023), ad esempio, per servizi che richiedono procedure di gara (es. servizi tecnici o forniture).

A differenza della convenzione, il **contratto si applica soprattutto** quando il rapporto tra le parti è regolato da obblighi reciproci di natura commerciale, mentre la convenzione ha natura collaborativa e privilegia il perseguimento di finalità di interesse generale., come sopra rappresentato.

12 - "Ci indicate un metodo per adeguare le tariffe degli oneri di urbanizzazione al Piano dei Servizi e al programma triennale OO.PP. secondo l'art. 44 comma 1 della LR.n.12/2005?"

Gli oneri di urbanizzazione sono una parte del complessivo "contributo di costruzione" di cui al Capo IV della LR 12/2005, che costituisce il corrispettivo da pagare al Comune da chi presenta o chiede un titolo abilitativo edilizio, fatti salvi specifici casi di esonero. Tale contributo, in base al tipo di intervento, alla destinazione d'uso e alla sua localizzazione, è dato dalla somma di una o più delle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)
- contributi sullo smaltimento dei rifiuti
- quota sul costo di costruzione
- contributo straordinario (di cui all'Art. 43 della Legge regionale)

E' necessario evidenziare che l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione costituisce un obbligo normativo e legislativo imprescindibile¹, declinato dalla normativa regionale lombarda in forma più restrittiva e con cadenza superiore rispetto a quanto previsto dal DPR 380/2001, che all'Art. 16, comma 6, dispone: *"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."*, mentre la normativa regionale dispone, all'Art. 44, comma 1 della LR 12/2005 che: *" 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."*

La differenza tra le due definizioni è importante, sia rispetto alla cadenza temporale prevista, che di fatto comporta un migliore e più stringente controllo sull'adeguamento delle tariffe, e sia rispetto ai riferimenti da prendere in considerazione tra cui il Piano dei Servizi e il Piano triennale delle opere pubbliche non espressamente indicati dal TUE. Va anche evidenziato il tema, tecnicamente rilevante, del rinvio ad una definizione completa dei costi delle urbanizzazioni che, alla stregua delle opere pubbliche, vanno globalmente calcolati includendo le spese generali, la cui incidenza sul costo complessivo di un'opera pubblica è sempre molto significativa.

Storia normativa

In sintesi, lo sviluppo normativo del tema è il seguente:

- Con Deliberazione del Consiglio Regionale del 28 Luglio 1977 nr. II/557 la Regione Lombardia ha approvato le tabelle per la determinazione da parte dei Comuni degli oneri di urbanizzazione

¹ Al riguardo, è bene ricordare che la Corte dei Conti evidenzia la responsabilità amministrativa del mancato aggiornamento degli oneri: *"Comporta responsabilità amministrativa l'erroneo calcolo degli oneri di urbanizzazione posti a carico dei privati ai quali è rilasciata la concessione edilizia. Il termine di prescrizione decorre dalla data di rilascio del titolo edilizio. Fermo restando la concorrente responsabilità degli organi di governo dell'Ente, causa danno erariale la condotta del responsabile dell'ufficio tecnico che non abbia segnalato, tra l'altro, la necessità di adottare la delibera di adeguamento dei costi in esame sulla base delle variazioni ISTAT"* - (Corte Dei Conti Terza Sezione Giurisdizionale Centrale D'appello – Sentenza n. 127/2019).

affidenti alle concessioni edilizie in applicazione degli artt. 4 e 5 della Legge n. 10 del 28 Gennaio 1977 "Norme in materia di edificabilità dei suoli";

- Con la Legge Regionale 5 Dicembre 1977 nr. 60, la Regione Lombardia – “Norme di attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10 in materia di edificabilità dei suoli” ha dato attuazione della Legge 10/77 approvando:
 - a) tabelle di determinazione dei costi base regionali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di smaltimento dei rifiuti;
 - b) tabelle di classificazione dei comuni e di coefficienti per l'adeguamento dei costi base regionali alle diverse classi di comuni, da applicarsi alle costruzioni destinate a residenza;
 - c) tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione.I Comuni, con propria deliberazione, determinano l'incidenza degli oneri applicando i parametri indicati nelle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione.
- L'approvazione del DPR 380/2001 ha abrogato parte della L. 10/77, salvo una serie di proroghe successive
- La Legge regionale n. 12/2005 ha quindi modificato e dettagliato il dettato normativo nazionale, riducendo l'intervallo temporale indicato da cinque a tre anni e introducendo i riferimenti al Piano dei Servizi e al Piano Triennale delle OOPP.

La determinazione del contributo di costruzione

Ai fini della effettiva determinazione del contributo da richiedersi, l'articolo 48 della legge regionale n. 12 del 2005, dispone che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, prevedendo altresì che nei periodi intercorrenti tra la determinazione regionale, ovvero in eventuale assenza di tale determinazione, il costo di costruzione sia adeguato annualmente, ed autonomamente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

In particolare, i primi tre commi dell'Art. 48 citato, recitano:

1. *Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.*
2. *Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.²*
3. *Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.*
4. ...

² La norma recepisce quanto analogamente previsto dall'Art. 16, comma 9 del DPR 380/2001

Dopo la prima individuazione (ancora in Lire/metro quadro) dei costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, di cui alla delibera di Giunta n. 53844 del 31 maggio 1994, la Regione Lombardia, non ha più provveduto ad effettuare i successivi adeguamenti, per cui il Comune deve procedere all'adeguamento del costo di costruzione in base all'indice di variazione accertato dall'ISTAT.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione

L'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione al **Piano dei Servizi** e al **Programma Triennale delle Opere Pubbliche** nella Regione Lombardia, secondo quanto disposto dall'articolo 44, comma 1, della **Legge Regionale n. 12/2005**, deve seguire un metodo che garantisca il raccordo tra i fabbisogni di infrastrutture e servizi e il contributo economico richiesto ai privati attraverso gli oneri.

Pertanto, nella determinazione degli oneri di urbanizzazione occorre considerare aspetti quali le caratteristiche e il costo effettivo delle opere (*"tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"*), le dimensioni e le caratteristiche geografiche del Comune, ma anche parametri le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici, i limiti e i rapporti minimi fissati dal Testo Unico dell'Edilizia e dalla Legge regionale, la tipologia di intervento eseguito e la zona in cui viene realizzato.

Nel calcolo dell'importo sono determinanti le tabelle regionali in considerazione dei fattori seguenti:

- ampiezza e numero di abitanti del Comune;
- superficie abitabile dell'edificio;
- destinazione d'uso;
- le distinzioni tra zone previste dal Piano regolatore o da altri strumenti urbanistici vigenti.

Sul piano generale la determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene quindi attraverso il prodotto tra il volume di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento. La stessa metodologia va applicata al contributo sullo smaltimento dei rifiuti.

Tale procedura, ove compiutamente realizzata, necessita di fasi successive che potrebbero essere descritte come segue:

RACCOLTA DEI DATI E ANALISI PRELIMINARE

Classificazione dei servizi previsti, distinti per servizi di realizzazione e servizi di gestione attraverso l'analisi dei sottoindicati documenti:

- Il Piano dei Servizi, parte integrante del Piano di Governo del Territorio (PGT) che individua i servizi e le infrastrutture per sostenere lo sviluppo urbanistico.
- Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche che definisce le priorità di intervento per realizzare o adeguare infrastrutture e servizi e i relativi costi

CALCOLO DEI COSTI PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Stima dei costi complessivi:

- individuare dei tipologici per gli interventi – tipo attraverso la stima o il calcolo analitico, come previsto dal codice dei contratti pubblici per la realizzazione o l'adeguamento delle infrastrutture, distinti tra lavori e spese generali (es. espropri, spese tecniche, imprevisti ed

oneri di legge) e cumulativo, come prevede il citato Art. 44 comma 1 della legge regionale, ovvero dei servizi necessari per la gestione delle stesse infrastrutture

- effettuare un controllo rispetto al costo di altre opere e servizi analoghi inserite nel Piano Triennale e in altre opere di urbanizzazione
- ricorrere a studi ed analisi aggiornate sui costi medi parametrici delle tipologie di opere e servizi analoghi, possibilmente riferiti al medesimo ambito territoriale
- ulteriormente, anche ai fini di un controllo generale, riferirsi alle tariffe aggiornate definite da altri enti locali analoghi nello stesso territorio (es. Provincia)

ADEGUAMENTO DELLE TARIFFE DEGLI ONERI

Metodologia per le tariffe:

- Definiti i costi di base per le opere e i servizi tra le diverse categorie funzionali degli interventi (es. residenziale, produttivo, commerciale), adeguare le tariffe in base all'impatto urbanistico stimato per ogni categoria tramite la rivalutazione dei costi delle opere di urbanizzazione indicati nelle tabelle regionali approvate dal Consiglio Regionale il 28/07/1977 (Del. n. II/557), tenuto conto della variazione ISTAT intercorsa;
- Determinare il gradiente di differenziazione tra le diverse zone urbane omogenee, in relazione al carico urbanistico previsto, ai prevedibili costi di realizzazione, manutenzione e gestione (esercizio), in coerenza con quanto previsto dal Piano dei Servizi.
- Applicare, ove previsto, le eventuali rimodulazioni in riduzione previste per effetto delle norme sulla rigenerazione urbana di cui alla LR 18/2019

APPROVAZIONE DELLE NUOVE TARIFFE

Deliberazione di Consiglio Comunale:

- Il Consiglio Comunale approva le nuove tariffe degli oneri di urbanizzazione, con deliberazione motivata e supportata da un'analisi dettagliata.
- La deliberazione deve evidenziare il collegamento diretto tra le tariffe proposte, gli interventi pianificati nel Programma Triennale e gli obiettivi del Piano dei Servizi.

b) Pubblicazione e trasparenza:

- Pubblicare il quadro delle tariffe e il metodo di calcolo per garantire trasparenza e coerenza rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica.

MONITORAGGIO E REVISIONE

Verifica dell'efficacia:

- Monitorare periodicamente l'efficacia delle tariffe adeguate nel coprire i costi degli interventi previsti
- Apportare modifiche se le entrate derivanti dagli oneri si rivelano insufficienti o sovradimensionate rispetto ai fabbisogni reali.

In conclusione, è possibile sintetizzare il procedimento come segue:

- 1) A valle di una complessiva analisi dei costi delle opere realizzate nel Comune e/o altri Enti per opere similari, analitici o parametrici, o a seguito di attuazione di piani attuativi o da interventi previsti nella programmazione delle opere pubbliche, eventualmente estesa al contesto della Provincia di riferimento, si individua un valore base dei "dei costi effettivi" delle opere di urbanizzazione.
- 2) Questi poi vengono rivalutati in base ai costi delle opere di urbanizzazione indicati nelle tabelle regionali approvate dal Consiglio Regionale il 28/07/1977 (Del. n. II/557), tenuto conto della variazione ISTAT intercorsa dall'epoca al momento attuale,
- 3) Individuati i costi rivalutati e aggiornato si applicano dei coefficienti di adeguamento, differenziati per zone omogenee, con riferimento al Piano dei Servizi, distinti in:
 - a. Edifici residenziali
 - i. Con riferimento alla classe a cui appartiene il Comune;
 - ii. Alla ripartizione tra urbanizzazioni primarie e secondarie a seconda del numero di abitanti
 - b. Edifici industriali, commerciali, artigianato e terziario
 - i. Fissando i parametri minimi di incidenza degli stessi oneri
- 4) Ai fini della "deliberazione motivata" del Consiglio Comunale, supportata da un "analisi dettagliata", si ritiene utile effettuare quindi una verifica finale di congruità e adeguatezza, tenendo opportunamente conto anche dei costi e delle spese generali, così come previsto dalla Legge regionale, con una opportuna valutazione dei costi relativi alla gestione e manutenzione e al rispetto dei criteri e dei principi di sostenibilità ambientale (CAM e DNSH).

Allo scopo di fornire delle indicazioni ulteriori e utili si ritiene di segnalare, tra gli altri, i seguenti esempi che possono fornire un utile riferimento applicativo:

- Il documento di AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 2021 del Comune di Dalmine (BG) del 2021
https://sportellotelematico.comune.dalmine.bg.it/sites/default/files/2022-02/allegato_B_delibera_36.pdf
- Il documento Contributi urbanizzativi: aggiornamento oneri di urbanizzazione - criteri e modalità applicative del Comune di Magenta (MI) del 2023
https://magenta.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-g?p_p_id=jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=2&p_p_state=pop_up&p_p_mode=view&p_p_resource_id=downloadAllegato&p_p_cacheability=cacheLevelPage&_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet_downloadSigned=true&_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet_id=5942084&_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet_action=mostraDettaglio&_jcitygovalbopubblicazioni_WAR_jcitygovalbiportlet_fromAction=recuperaDettaglio

Documenti di riferimento

DPR 380/2001. Oltre all'articolo 16 occorre considerare specifiche disposizioni che incidono sul calcolo del contributo di costruzione come le seguenti:

- Art. 17 per l'edilizia abitativa e altri interventi previsti dalla norma;
- Art 19 per opere ed impianti non destinati alla residenza

L.R. 12/2005. Oltre all'articolo 44 della L.R. 12/2005, occorre considerare specifiche disposizioni connesse a tale calcolo:

- Comma 7 art. 64 in tema di recupero abitativo – sottotetti;
- Comma 2 quinquies art. 43 – interventi di rigenerazione, efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico, idraulico, idrogeologico, invarianza idraulica ecc...
- Comma 2 sexies art. 43 – interventi di logistica o autotrasporto e consumo di suolo agricolo

Linee guida regionali. La Regione Lombardia ha emesso indicazioni operative per il calcolo e l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, ed in particolare per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione per interventi di rigenerazione urbana, con l'approvazione della **Delibera di Giunta Regionale n. XI/3509 del 5 agosto 2020** - *Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)*