



Comune di
MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1008 DEL 24/05/2013

SETT. SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Numero proposta: 1230

OGGETTO: Disciplina transitoria per l'applicazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2007 e delle monetizzazioni. Corrispondenza tra le zone omogenee previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e gli ambiti individuati dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). La presente deliberazione non comporta spesa.

L'Anno duemilatredecim, il giorno ventiquattro, del mese di maggio, alle ore 12.10, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 7 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
PISAPIA GIULIANO	SINDACO	NO
DE CESARIS ADA LUCIA	VICE SINDACO	SI
BALZANI FRANCESCA	ASSESSORE	NO
BENELLI DANIELA	ASSESSORE	NO
BISCONTI CHIARA	ASSESSORE	SI
CAPPELLI FRANCESCO	ASSESSORE	SI
D'ALFONSO FRANCO	ASSESSORE	SI

DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	NO
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
MAJORINO PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	NO
ROZZA MARIA	ASSESSORE	SI
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	NO

Assume la presidenza il Vice Sindaco DE CESARIS Ada Lucia

Partecipa, assistito dal personale della Segreteria Generale, il Segretario Generale MUSICO' Ileana

E' altresì presente: - Vice Segretario ZACCARIA Mariangela

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore DE CESARIS Ada Lucia in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 – comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE 787 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE**

- OGGETTO -

DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'APPLICAZIONE DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DETERMINATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 73/2007 E DELLE MONETIZZAZIONI. CORRISPONDENZA TRA LE ZONE OMOGENEE PREVISTE DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) E GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.).

La presente deliberazione non comporta spesa

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Arch. Paola Viganò**

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
Arch. Simona Collarini**

**Visto
IL DIRETTORE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
Arch. Giuseppina Sordi**

**Visto
L'ASSESSORE
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AGRICOLTURA
Avv. Ada Lucia De Cesaris**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- L'art. 16 comma 1 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che *"il rilascio del Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione"* e al successivo comma 4 che *"L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni"*;
- L'art. 44 della L.R. 12/2005 prevede che: *"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"*;
- L'art. 25, comma 8 della L.R. 12/2005 prevede che *"Fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente"*;
- L'ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione attuato dal Comune di Milano risale all'anno 2007, quando la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21 dicembre 2007, avente per oggetto *"Determinazione in aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia (combinato disposto dell'art. 25, comma ottavo, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e artt. 1-3 della Legge Regionale n. 5 dicembre 1997 n. 60). Approvazione delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione per gli interventi finalizzati al risparmio energetico (art. 44 comma 18° della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)"*, ha determinato il valore degli oneri attualmente vigenti;
- Nella suddetta deliberazione l'Allegato 3 rappresenta gli importi degli oneri di urbanizzazione per la destinazione residenziale differenziandoli nelle Zone territoriali omogenee raggruppate nel seguente modo:
 - Zona omogenea A;
 - Zona omogenea B;
 - Zona omogenea C/E;
- L'art. 2 del D.M. 1444/68 definisce le zone territoriali omogenee nel seguente modo:
"Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:
"A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
D) omissis;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)”;

- All'art. 17 del precedente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) le zone territoriali omogenee sono così classificate:
“Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.M. 2-4-1968, n. 1444):
 - 1.1. Zona A –le parti del Territorio delimitate come centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale di cui all’art. 17 della L.R. 15-4-1975, n. 51.*
 - 1.2. Zona B –le parti del Territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A e così ulteriormente classificate:*
 - Zone B1 – le parti del territorio per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell’attuale stato di fatto;*
 - Zone B2 – le parti del territorio per le quali si richiedono interventi di ristrutturazione urbana o edilizia;*
 - Zone B3 – le parti del territorio per le quali si richiedono interventi coordinati per ambiti significativi.*
 - 1.3. Zona C – le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali.*
 - 1.4. omissis;*
 - 1.5. Zona F/E – le parti del territorio comprese nei parchi pubblici urbani e territoriali nelle quali viene mantenuta l’attività agricola”;*
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22 maggio 2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), divenuto efficace in data 21 novembre 2012 a seguito della pubblicazione dell’avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Lombardia – Serie e Concorsi - n. 47, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13, comma 11 della L.R. 12/2005;
- Con l’entrata in vigore del P.G.T. il vecchio P.R.G. non trova più applicazione, nemmeno in regime di salvaguardia, eccezion fatta per quanto specificamente previsto per gli ambiti transitori così come disciplinati dal titolo V capo I del Piano delle Regole del P.G.T.;
- Il P.G.T. all’art. 2 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole (PdR) individua gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) articolati in:
 - *Nuclei di Antica Formazione (NAF) definiti all’art. 12 del PdR: “parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione”;*
 - *Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) suddiviso a sua volta in:*
 - *Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) definiti all’art. 14 del PdR: “ le parti di città dove sussiste l’unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici”;*
 - *Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) definiti all’art. 16 del PdR: “le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto”;*
- Il P.G.T. all’art. 3 delle Norme di attuazione del Documento di Piano individua gli Ambiti di trasformazione articolati in:
 - *Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU): “parti del territorio considerate di rilevanza strategica nell’ambito delle politiche espresse dal DdP riferite al Tessuto Urbano Consolidato”;*
 - *Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP): “ parti del territorio considerate di rilevanza strategica ai fini agricoli e ambientali, esterne al Tessuto Urbano*

Consolidato e ricomprese nel Parco Regionale Parco Agricolo Sud Milano e perciò assoggettate alla disciplina dei Piani di Cintura Urbana (PCU), previsti e normati dal Piano Territoriale di coordinamento (PTC) del Parco stesso, ciò nel rispetto della vocazione agricola del Parco Agricolo Sud Milano”;

- La Tavola R01 del P.G.T. “Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica” rappresenta infine tutti gli Ambiti sopra elencati nonché i restanti territori sottoposti alla normativa dei Parchi regionali;
- A seguito dell’entrata in vigore del P.G.T., quindi, è necessario individuare una corrispondenza tra le Zone territoriali omogenee di cui al richiamato D.M. 1444/68 e all’art. 17 delle N.T.A. del P.R.G e gli Ambiti di cui al P.G.T. ai fini dell’applicazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2007;

Premesso inoltre che

- Il P.G.T. nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, all’art. 8, comma 2, ultimo capoverso, prevede che: *“In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull’esistente può essere monetizzata tale superficie;”*
- La L.R. 12/2005 e s.m.i. all’art. 64, comma 3 prevede che per gli interventi di recupero dei sottotetti i parcheggi possono essere monetizzati mediante versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio da reperire;

Premesso infine che

- La Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. all’art. 41, comma 5 prevede che: *“nel caso in cui l’intervento comporti una diversa destinazione d’uso, non esclusa da PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fidejussione bancaria o assicurativa. L’impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l’assunzione dell’obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione”;*
- Il Piano dei Servizi del PGT all’art. 9, comma 1.1 lettere a), b) e c) disciplina la possibilità di monetizzare le aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in luogo della loro cessione;
- Nel Comune di Milano attualmente le modalità di versamento, in forma rateale, del contributo di costruzione di cui alla deliberazione n. 73/2007 e alla determina dirigenziale n. 425/2006, sono così fissate:

“Permesso di costruire

- *1a rata – pari al 25% dell’intero ammontare del contributo di costruzione - entro il termine di 30 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire. Entro lo stesso termine deve essere prodotta una fidejussione per il debito residuo, comprensivo degli interessi. In caso di ritardi nelle operazioni di notifica dei provvedimenti, non saranno comunque applicate sanzioni se il pagamento avverrà entro 15 giorni dalla data notifica dell’avviso di rilascio del permesso di costruire.*
- *2a rata – pari al 25% dell’intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo (il tasso di interesse da applicarsi è quello vigente*

al momento dell'emissione del permesso) - entro 180 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire.

- *3a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo, come sopra indicati - entro 360 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire.*
- *4a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo, come sopra indicati - entro 540 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire.*

Dia

- *1a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione - entro 30 giorni dalla data di presentazione della DIA. Entro lo stesso termine deve essere prodotta una fidejussione per il debito residuo, comprensivo degli interessi sulle rate successive, come sotto indicati.*
- *2a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo (il tasso di interesse da applicarsi è quello vigente al momento della presentazione della DIA) - entro 180 giorni dalla data di presentazione.*
- *3a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo come sopra indicati - entro 360 giorni dalla data di presentazione.*
- *4a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo come sopra indicati - entro 540 giorni dalla data di presentazione”.*

Ritenuto che

- Alla luce dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico, con il presente atto è opportuno disciplinare una procedura transitoria per l'applicazione degli oneri determinati con deliberazione n. 73/2007 agli ambiti di P.G.T. nelle more del complessivo aggiornamento degli importi degli oneri urbanizzativi da parte del Consiglio Comunale;
- Ai fini dell'applicazione delle tabelle degli oneri di urbanizzazione le Zone omogenee possono corrispondere agli Ambiti di PGT secondo il seguente schema:
 - Zona A → Nuclei di Antica Formazione (NAF);
 - Zona B → Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF);
 - Zona C/E → Ambiti territoriali soggetti a Trasformazione Urbanistica (ATU);
 - Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) - Ambiti sottoposti alla disciplina dei Parchi regionali - Parco Agricolo Sud Milano, Ambiti sottoposti alla disciplina dei Parchi regionali - Parco Nord Milano;
- Ai fini dell'applicazione della facoltà di monetizzare la dotazione di parcheggi prevista dall'art. 8, comma 2°, ultimo capoverso delle NA del P.d.R. del P.G.T. si ritiene sia possibile identificare il costo di detta monetizzazione in analogia a quanto previsto dall'art. 64 della L.R. 12/2005, in tema di sottotetti, nel costo base di costruzione che viene aggiornato annualmente dal Comune;
- L'attuale situazione di grave tensione economica e finanziaria rende opportuno:
 1. consentire ai soggetti obbligati alla monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in luogo della cessione, la rateizzazione della stessa, secondo le modalità di versamento, già in uso dal Comune di Milano, del contributo di

costruzione di cui alla deliberazione n. 73/2007 e alla determina dirigenziale n. 425/2006 richiamata in premessa;

2. ammettere la rateizzazione, nei limiti e modalità sopra richiamate, del pagamento del conguaglio del contributo di costruzione relativo ai mutamenti di destinazione d'uso effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori e soggetti alle previsioni dell'art. 52, comma 3 della L.R. 12/2005;

- Del presente provvedimento deliberativo, vista l'urgenza, va dichiarata l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000, derivante dalla necessità di applicare gli oneri urbanizzativi ai titoli abilitativi richiesti/presentati dagli Operatori privati.

Visti:

- La Relazione tecnico-istruttoria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- Il parere favorevole del Direttore del Settore Sportello Unico per l'Edilizia e del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 267/2000 parimenti allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- il parere di regolarità contabile rilasciato ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 267/2000 dal Ragioniere Generale, parimenti allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale, parimenti allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.

DELIBERA

1. di dare atto che, nelle more del completo aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del Consiglio Comunale, ai fini dell'applicazione degli oneri urbanizzativi di cui alla deliberazione n. 73/2007, le zone territoriali omogenee di cui al richiamato D.M. 1444/68 e art. 17 delle N.T.A. del P.R.G e gli Ambiti di cui al P.G.T. sono corrispondenti nel seguente modo:
 - Zona A → Nuclei di Antica Formazione (NAF);
 - Zona B → Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF);
 - Zona C/E → Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) - Ambiti sottoposti alla disciplina dei Parchi regionali - Parco Agricolo Sud Milano, Ambiti sottoposti alla disciplina dei Parchi regionali - Parco Nord Milano;
2. di dare atto che per gli Ambiti transitori di cui al richiamato titolo V capo I del Piano delle Regole del P.G.T. continuano ad applicarsi le Zone previgenti;
3. di dare atto che il costo per la monetizzazione della dotazione di parcheggi previsti dall'art. 8 comma 2, ultimo capoverso del PdR del P.G.T. sarà applicato in analogia a quanto previsto dall'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 in tema di sottotetti e quindi in misura pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi;
4. di consentire la rateizzazione della somma dovuta al Comune sia per la monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in luogo della cessione, sia per il conguaglio dovuto per il mutamento di destinazione d'uso, secondo le medesime modalità di

versamento già vigenti nel Comune di Milano per le Dia e i Permessi di Costruire così come indicate in premessa.

Firmato digitalmente da de cesaris ada lucia, COLLARINI SIMONA, Giuseppina Sordi, Paola Vigano'

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Allegata sub A) come parte integrante alla proposta di deliberazione avente come oggetto: *"Disciplina transitoria per l'applicazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati con deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2007 e delle monetizzazioni. Corrispondenza tra le Zone omogenee previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e gli Ambiti individuati dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)"*.

Con l'allegato atto deliberativo, in relazione all'entrata in vigore del PGT, si disciplinano alcuni temi inerenti l'applicazione degli oneri e delle monetizzazioni. Per queste ultime è stata anche considerata la particolare situazione economica e finanziaria in cui versa attualmente il paese, nonché la sostanziale situazione di stallo del settore edilizio.

Tali temi riguardano:

- 1) la necessità di individuare una corrispondenza tra le Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68 e all'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G. e gli Ambiti di cui al P.G.T. ai fini dell'applicazione degli importi di urbanizzazione primaria e secondaria determinati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2007;
- 2) l'applicazione del costo per la monetizzazione della dotazione di parcheggi previsti dall'art. 8 comma 2 ultimo capoverso del Piano delle Regole del P.G.T. in analogia a quanto previsto dall'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 in tema di sottotetti e quindi in misura pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi;
- 3) la rateizzazione della somma dovuta al Comune di Milano per la monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in luogo della cessione, nonché per il conguaglio dovuto per il mutamento di destinazione d'uso, secondo le modalità di versamento già vigenti nel Comune di Milano per le Dia e i Permessi di Costruire.

1) Con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace in data 21 novembre 2012, si è reso necessario individuare una corrispondenza tra le Zone territoriali omogenee di cui sopra e gli Ambiti di P.G.T.

A tale proposito si richiamano gli artt. 16 comma 1 del D.P.R. 380/2001 che stabilisce che: *"il rilascio del Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione"* e al successivo comma 4 che *"L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni"*; l'art. 44 della L.R. 12/2005 prevede che: *"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"*; ed infine l'art. 25, comma 8 della L.R. 12/2005 prevede che: *"Fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente"*.

L'ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione attuato dal Comune di Milano risale all'anno 2007, quando la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21 dicembre 2007, avente per oggetto *"Determinazione in*

aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i titoli abilitativi di interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia (combinato disposto dell'art. 25, comma ottavo, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e artt. 1-3 della Legge Regionale n. 5 dicembre 1997 n. 60). Approvazione delle riduzioni degli oneri di urbanizzazione per gli interventi finalizzati al risparmio energetico (art. 44 comma 18° della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)", ha determinato il valore degli oneri attualmente vigenti.

Nella suddetta deliberazione l'Allegato 3 rappresenta gli importi degli oneri di urbanizzazione da applicare per la destinazione residenziale differenziandoli nelle zone territoriali omogenee raggruppate nel seguente modo:

- Zona omogenea A;
- Zona omogenea B;
- Zona omogenea C/E

L'art. 2 del D.M. 1444/68 definisce le Zone territoriali omogenee nel seguente modo:

"Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

"A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) omissis;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)".

All'art. 17 del precedente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) le zone territoriali omogenee sono così classificate:

"Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.M. 2-4-1968, n. 1444):

1.6. Zona A –le parti del Territorio delimitate come centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale di cui all'art. 17 della L.R. 15-4-1975, n. 51.

1.7. Zona B –le parti del Territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A e così ulteriormente classificate:

Zone B1 – le parti del territorio per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto;

Zone B2 – le parti del territorio per le quali si richiedono interventi di ristrutturazione urbana o edilizia;

Zone B3 – le parti del territorio per le quali si richiedono interventi coordinati per ambiti significativi.

1.8. Zona C – le parti del Territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali.

1.9. omissis;

1.10. Zona F/E – le parti del territorio comprese nei parchi pubblici urbani e territoriali nelle quali viene mantenuta l'attività agricola".

Con l'approvazione del P.G.T. sopra richiamato, il P.R.G. non trova più applicazione, nemmeno in regime di salvaguardia, eccezion fatta per quanto specificamente previsto per gli ambiti transitori così come disciplinati dal titolo V capo I del Piano delle Regole del P.G.T.

Il P.G.T. all'art. 2 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole individua gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) articolati in:

- Nuclei di Antica Formazione (NAF) definiti all'art. 12 del PdR: *"parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione";*
- Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) suddiviso a sua volta in:

- Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) definiti all'art. 14 del PdR: *"le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici"*;
- Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) definiti all'art. 16 del PdR: *"le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto"*;

Il P.G.T. all'art. 3 delle Norme di attuazione del Documento di Piano individua gli Ambiti di trasformazione articolati in:

- Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU): *"parti del territorio considerate di rilevanza strategica nell'ambito delle politiche espresse dal DdP riferite al Tessuto Urbano Consolidato"*;
- Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP): *"parti del territorio considerate di rilevanza strategica ai fini agricoli e ambientali, esterne al Tessuto Urbano Consolidato e ricomprese nel Parco Regionale Parco Agricolo Sud Milano e perciò assoggettate alla disciplina dei Piani di Cintura Urbana (PCU), previsti e normati dal Piano Territoriale di coordinamento (PTC) del Parco stesso, ciò nel rispetto della vocazione agricola del Parco Agricolo Sud Milano"*.

La Tavola R01 del P.G.T. "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica", rappresenta infine tutti gli Ambiti sopra elencati nonché i restanti territori sottoposti alla normativa dei Parchi regionali.

Ai fini dell'applicazione delle tabelle degli oneri di urbanizzazione le Zone omogenee possono corrispondere agli Ambiti di PGT secondo il seguente schema:

- Zona A → Nuclei di Antica Formazione (NAF);
 Zona B → Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF);
 Zona C/E → Ambiti territoriali soggetti a Trasformazione Urbanistica (ATU);
 → Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) - Ambiti sottoposti alla disciplina dei Parchi regionali - Parco Agricolo Sud Milano, Ambiti sottoposti alla disciplina dei Parchi regionali - Parco Nord Milano.

2) Il P.G.T. nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, all'art. 8, comma 2 ultimo capoverso, prevede che: *"In caso di accertata impossibilità nel reperimento della dotazione di parcheggio negli interventi sull'esistente può essere monetizzata tale superficie"*.

La L.R. 12/2005 e s.m.i. all'art. 64, comma 3 prevede che i parcheggi possono essere monetizzati mediante versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio da reperire.

Pertanto il costo per la monetizzazione della dotazione di parcheggi previsti dall'art. 8 comma 2 ultimo capoverso del Piano delle Regole del P.G.T. verrà applicato in analogia a quanto previsto dall'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 in tema di sottotetti e quindi in misura pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi.

3) Infine la Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. all'art. 41, comma 5 prevede che: *"nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa da PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione"*.

Il Piano dei Servizi del PGT all'art. 9, comma 1.1 lettere a), b) e c) disciplina la possibilità di monetizzare le aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in luogo della loro cessione.

Nel Comune di Milano attualmente le modalità di versamento, in forma rateale, per il contributo di costruzione di cui alla deliberazione n. 73/2007 e alla determina dirigenziale n. 425/2006 sono così fissate:

“Permesso di costruire”

- 1a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione - entro il termine di 30 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire. Entro lo stesso termine deve essere prodotta una fidejussione per il debito residuo, comprensivo degli interessi. In caso di ritardi nelle operazioni di notifica dei provvedimenti, non saranno comunque applicate sanzioni se il pagamento avverrà entro 15 giorni dalla data notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire.
- 2a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo (il tasso di interesse da applicarsi è quello vigente al momento dell'emissione del permesso) - entro 180 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire.
- 3a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo, come sopra indicati - entro 360 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire.
- 4a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo, come sopra indicati - entro 540 giorni dalla data di emissione del permesso di costruire.

“Dia”

- 1a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione - entro 30 giorni dalla data di presentazione della DIA. Entro lo stesso termine deve essere prodotta una fidejussione per il debito residuo, comprensivo degli interessi sulle rate successive, come sotto indicati.
- 2a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo (il tasso di interesse da applicarsi è quello vigente al momento della presentazione della DIA) - entro 180 giorni dalla data di presentazione.
- 3a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo come sopra indicati - entro 360 giorni dalla data di presentazione.
- 4a rata – pari al 25% dell'intero ammontare del contributo di costruzione, maggiorata degli interessi legali sul debito residuo come sopra indicati - entro 540 giorni dalla data di presentazione”.

Con la proposta di deliberazione, alla luce dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico, si vuole disciplinare una procedura transitoria per l'applicazione degli oneri determinati con deliberazione n. 73/2007 agli ambiti di P.G.T. nelle more del complessivo aggiornamento degli importi degli oneri urbanizzativi da parte del Consiglio Comunale, nonché gli importi delle monetizzazioni dei parcheggi previste dal medesimo strumento urbanistico generale.

Inoltre considerata l'attuale situazione di grave tensione economica e finanziaria si ritiene opportuno:

1. consentire ai soggetti obbligati alla monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in luogo della cessione, la rateizzazione della stessa, secondo le modalità di versamento, già in uso dal Comune di Milano, del contributo di costruzione di cui alla deliberazione n. 73/2007 e alla determina dirigenziale n. 425/2006 richiamata in premessa;
2. ammettere la rateizzazione, nei limiti e modalità sopra richiamate, del pagamento del conguaglio del contributo di costruzione relativo ai mutamenti di destinazione d'uso effettuati nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori e soggetti alle previsioni dell'art. 52, comma 3 della L.R. 12/2005;

Milano, aprile 2013

IL DIRETTORE DEL SETTORE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Arch. Paola Viganò

Firmato digitalmente da Paola Viganò' in data 14/05/2013

DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'APPLICAZIONE DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DETERMINATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 73/2007 E DELLE MONETIZZAZIONI. CORRISPONDENZA TRA LE ZONE OMOGENEE PREVISTE DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) E GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.).

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:
ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole *se ne propone l'immediata eseguibilità*

N.B. provvedimento ritenuto senza riflessi contabili
(sbarrare quando ne ricorrono i presupposti)

IL DIRETTORE DEL SETTORE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Arch. Paola Vigano'

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
Arch. Simona Collarini

Firmato digitalmente in data 14/05/2013

D.C. Finanza, Bilancio Tributi e Partecipate

Settore _____ Servizio _____ Ufficio _____

VEDI RETRO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE N° _____ **DEL** _____
ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

- Favorevole*
- Non dovuto* (in quanto la proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata)
- Contrario per i seguenti motivi*
- _____
- _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Data

PARERE DI LEGITTIMITA'
(nota sindacale prot. N° 1078010/97 del 30.06.1997)

VEDI RETRO

Favorevole

IL SEGRETARIO GENERALE

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE
OGGETTO:

DISCIPLINA TRANSITORIA PER L'APPLICAZIONE DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, DETERMINATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 73/2007 E DELLE MONETIZZAZIONI. CORRISPONDENZA TRA LE ZONE OMOGENEE PREVISTE DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) E GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.).

Numero progressivo informatico: 1230 1230

D.C. Bilancio

SETTORE CONTABILITA'

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

La proposta di deliberazione prevede di consentire la rateizzazione delle somme dovute al Comune sia per la monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in luogo della cessione, sia per il conguaglio dovuto per il mutamento di destinazione d'uso, secondo le medesime modalità di versamento già vigenti nel Comune di Milano per le Dia e i Permessi di Costruire. La misura è motivata dalla grave crisi economica che influisce negativamente sull'attività edilizia. I riflessi contabili di tale misura non sono facilmente prevedibili, in quanto la rateizzazione diluisce gli incassi oltre l'arco temporale annuale, con effetti potenzialmente negativi sugli obiettivi del patto di stabilità interno. D'altra parte la possibilità di rateizzare le somme è da considerarsi una misura di sostegno della domanda, particolarmente in un periodo di difficoltà di accesso al credito.

Per le ragioni sopra esposte quindi, pur rilevando che vi potrebbe essere un effetto negativo nel breve termine sugli incassi in conto capitale, si esprime parere favorevole.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da FORNO BRUNA in data 23/05/2013

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE

OGGETTO: Disciplina transitoria per l'applicazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2007 e delle monetizzazioni.

Corrispondenza tra le zone omogenee previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e gli ambiti individuati dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). La presente deliberazione non comporta spesa.

Numero proposta: 1230

PARERE DI LEGITTIMITA'

(Art.2- comma 1 – Regolamento del Sistema sui Controlli Interni)

Favorevole

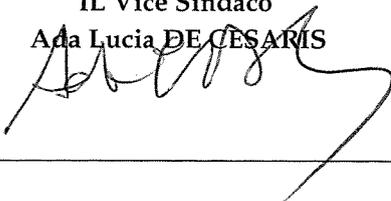
IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da Ileana Musico' in data 24/05/2013

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. 1008 DEL 24/05/2013

Letto approvato e sottoscritto

IL Vice Sindaco
Ada Lucia DE CESARIS



IL SEGRETARIO GENERALE
Ileana MUSICO'



Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 il 24 GIU 2013 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

In pari data viene trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consilari.

IL SEGRETARIO GENERALE
Ileana MUSICO'

