



Atti del Comune

SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
DIREZIONE

Protocollo

Milano,

Oggetto: CIRCOLARE N. 2/2011 (progr.52) – Contributo di Costruzione, art. 43 LR 12/2005 – testo coordinato

Con le circolari 10/2000 (*Determinazione della s.n.r. (superficie non residenziale) al fine del calcolo del costo di costruzione dell'edificio (D.M. 10.5.1977)*), 5/2001 (*Disposizioni riguardanti l'applicazione dei contributi di concessione per varianti in corso d'opera*), 1/2002 (*Efficacia temporale delle concessioni edilizie, provvedimenti di proroga, concessioni per l'ultimazione dei lavori*), 1/2008 (*Deliberazione del Consiglio Comunale 21.12.2007 n. 73/07 – INDICAZIONI OPERATIVE*) e 1/2009 (*Nuove disposizioni operative in attuazione alla L.R. 12/2005 e s.m.i. in materia di: - recupero abitativo dei sottotetti in riferimento a distanze e altezze (con ricognizione delle precedenti disposizioni); - calcolo contributo costo di costruzione*), in varie circostanze e per diverse finalità sono state date indicazioni relative all'applicazione del Contributo di Costruzione dovuto, ai sensi dell'art 43 LR 12/2005 per i titoli edilizi connessi ad opere di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia.

Si ritiene ora opportuno unificare e riorganizzare in un'unica disposizione quanto già indicato, allo scopo di fornire un unico strumento di valutazione in particolare per i Soggetti esterni all'Ente e ciò alla luce della considerazione che la stragrande maggioranza degli interventi soggetti al contributo viene realizzata tramite DIA, con la conseguente autodeterminazione dello stesso da parte degli aventi titolo.

A tale fine nel presente testo, anche a costo di appesantirne il contenuto, si riportano per esteso parti delle circolari già emesse. **Le indicazioni in esse contenute sono confermate, come meglio chiarite dalla presente circolare.**

Nella esposizione, oltre alla ricognizione delle circolari citate si farà riferimento alle norme di legge vigenti oltre che agli orientamenti giurisprudenziali

Principi generali

Come è noto il Contributo di costruzione è costituito da due differenti voci: gli oneri d'urbanizzazione, suddivisi in primaria e secondaria, e il contributo costo di costruzione (sostituito, nel caso di insediamenti produttivi, da un'ulteriore quota di oneri relativi al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi).

La diversa natura delle due contribuzioni era già stata oggetto di una illustrazione nell'ambito della circolare 5/2001 che si riporta "*Pertanto si può considerare che le due voci del contributo concessorio (ora contributo di costruzione) abbiano natura differente rappresentando, uno la dovuta partecipazione del concessionario alle spese di predisposizione d'infrastrutture che l'Amministrazione Comunale deve affrontare in conseguenza della realizzazione dell'intervento, mentre l'altro si configura come un vera e propria imposta commisurata al valore economico del fabbricato riferito alla qualità del manufatto finito.*

Questa differenza è stata evidenziata in alcune sentenze che hanno riconosciuto la natura eminentemente fiscale del contributo commisurato al costo di costruzione (25.02.93 T.A.R. Campania sez. Salerno, 25 febbraio 1993, n. 102 Il contributo di urbanizzazione, da pagare all'atto



Atti del Comune

del rilascio della concessione di costruzione, ha natura contributiva, rappresentando un corrispettivo delle spese per la collettività e si addossa per il conferimento al privato della facoltà di edificazione e dei vantaggi che il concessionario ottiene per effetto della trasformazione, mentre la quota del contributo commisurata al costo di costruzione ha natura tipicamente tributaria e si configura come una vera e propria imposta.). “.

In ragione delle due diverse nature gli oneri d'urbanizzazione sono dovuti in rapporto al carico urbanistico misurato in base alle slp da realizzare e alle relative destinazioni, mentre il contributo costo di costruzione, nel caso di destinazioni diverse dalla residenza, è pari al 10% del valore economico valutato in base al CME delle opere. Nel caso della residenza, invece, il contributo costo di costruzione è da determinarsi sulla base del costo virtuale dell'intervento come risultante dall'applicazione della tabella allegata al D.M. 10-05-1977 m 801, da redigere in base alle superfici utili (S.U.) e le non residenziali (S.N.R.), alle dimensioni delle unità immobiliari e alle caratteristiche dell'edificio (che determinano la *Classe* dell'edificio), applicando al costo virtuale la percentuale risultante dalla tabella stessa.

Per quanto riguarda il contributo smaltimento rifiuti, nel caso di insediamenti produttivi, il parametro di calcolo è la slp tenendo conto di quanto già previsto dal comma 6 dell'art 44 LR 12/2005 con riferimento agli oneri *“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”*.

Ulteriore riferimento sono i commi 8, 9 e 12 dell'art 44 della LR 12/2005 che riguardano interventi di ristrutturazione di edifici esistenti *“non comportanti demolizione e ricostruzione”*. In questo caso gli oneri d'urbanizzazioni sono *“quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà”* che devono essere maggiorati, nel caso di interventi che comportano modificazioni delle destinazioni d'uso, della *“eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente”* (comma 12).

Gratuità

Proseguendo nell'esame delle disposizioni di carattere generale si deve ricordare quanto previsto dall'art 17 del DPR 380/2001 per il riconoscimento dell'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione: *“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. 153;*
- 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;*



Atti del Comune

- 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 artistico-storica e ambientale*“

in particolare per quanto riguarda la lettera c) la giurisprudenza ha indicato la necessità del riscontro di entrambi i requisiti: quello cosiddetto “oggettivo” (natura pubblica o d’interesse generale dell’opera da realizzare) e quello “soggettivo” (ente istituzionalmente competente) precisando, a quest’ultimo proposito, la natura esclusiva di tale requisito che non può essere riconosciuto solo in base alla connotato pubblico del soggetto (essendo necessaria la competenza istituzionale alla realizzazione dell’opera) o della sua natura non lucrativa. La semplice caratteristica di Organizzazione non Lucrativa di Utilità Sociale, anche se accompagnata alla realizzazione di un’opera di utilità pubblica, non dà titolo all’esenzione, così come nel caso di una Fondazione, a meno che quest’ultima non abbia un riconoscimento pubblico e che l’opera da realizzare sia la competenza istituzionale attribuita alla fondazione.

La giurisprudenza ha chiarito che deve sussistere un *collegamento giuridicamente rilevante* tra l’opera da realizzare da parte del privato e l’ente istituzionalmente competente, nel qual caso è ininfluente il connotato lucrativo del soggetto che realizza le opere. Il collegamento deve risultare da un *vincolo diretto alla realizzazione del fine pubblicistico dell’amministrazione* come, ad esempio, nel caso di concessione di opera pubblica.

L’esenzione può essere invece riconosciuta a soggetti privati che agiscano per conto di un ente istituzionalmente competente (ad es. in regime di concessione) ovvero nel caso di realizzazione di opere d’urbanizzazione così definite da strumenti urbanistici.

Riduzioni

Sempre a riguardo degli oneri d’urbanizzazione, con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 2007 di approvazione dell’aggiornamento delle tariffe, è stata anche approvato il riconoscimento di una riduzione, sino ad un massimo del 30%, degli oneri stessi per gli interventi di particolare efficienza energetica. L’entità della riduzione i requisiti richiesti e le modalità operative per fruire della riduzione sono state oggetto della specifica circolare 2/2008 alla quale si rinvia data la particolare complessità della materia.

In questa sede interessa solo ribadire alcuni principi:

1. la riduzione è una facoltà del titolare del titolo edilizio che, pertanto, la deve esplicitamente richiedere (non è applicata d’ufficio) in quanto essa viene riconosciuta solo a fronte dell’avvenuta dimostrazione del possesso dei requisiti oltre che alla presentazione di specifiche garanzie economiche – questa osservazione si riferisce in particolare ad eventuali miglioramenti dell’efficienza energetica dell’edificio conseguiti mediante varianti al progetto originario. Quindi se la variante da titolo ad ottenere ulteriori riduzioni degli oneri queste devono essere richieste integrando le garanzie originariamente presentate;
2. l’effettiva riduzione degli oneri è riconosciuta definitivamente solo a fronte dell’avvenuta dimostrazione, ad opere completate, del conseguimento degli



Atti del Comune

obiettivi dichiarati in progetto. In tal senso è stata prevista la garanzia a copertura della riduzione con efficacia corrispondente al termine di realizzazione delle opere, da presentare entro 30 giorni dalla validità del titolo;

3. la presentazione delle garanzie è condizione per il riconoscimento della riduzione, pertanto la loro mancata presentazione comporta la decadenza dal beneficio della riduzione con il conseguente obbligo di corrispondere, anche mediante rateizzazione, l'intero importo degli oneri. Per quanto riguarda il versamento rateale e le relative garanzie si veda il punto successivo.

Si ricorda che nel caso dell'edilizia residenziale convenzionata (per prezzo di vendita o canone di locazione) non è dovuto il pagamento del Contributo costo di costruzione e, nel caso si tratti di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (housing), gli oneri dovuti sono solo quelli riferiti alle opere d'urbanizzazione previste al servizio dell'insediamento.

Rateizzazione e garanzie

Come è noto il contributo deve essere versato:

- a) per la quota relativa agli oneri d'urbanizzazione e allo smaltimento rifiuti per le attività produttive, all'atto del ritiro del permesso di costruire o al perfezionarsi della Dia con possibilità, per il titolare, di pagarlo ratealmente;
- b) per la quota relativa al costo di costruzione *“in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune”*.

Con la delibera di CC 73/2007 sono state determinate le modalità di versamento del contributo (confermando quelle già in essere indicate con la Determinazione dirigenziale n. 425/2006 pubblicata nel sito alla sezione “Informazioni”) che prevedono 2 opzioni:

1. versamento dell'intero contributo entro 30 giorni dalla data di rilascio del permesso ovvero dalla data di presentazione della DIA
2. versamento rateale in 4 rate del 25% : 1^ rata entro 30 giorni dalla data di rilascio del permesso ovvero dalla data di presentazione della DIA, 2^ rata, maggiorata degli interessi legali, entro 180 giorni dalla data di rilascio del permesso ovvero dalla data di presentazione della DIA, 3^ rata, maggiorata degli interessi legali, entro 240 giorni dalla data di rilascio del permesso ovvero dalla data di presentazione della DIA e 4^ rata, maggiorata degli interessi legali, entro 360 giorni dalla data di rilascio del permesso ovvero dalla data di presentazione della DIA. Le maggiorazioni relative agli interessi legali devono essere garantite con fidejussioni da presentare entro la scadenza del pagamento della prima rata.

Queste modalità di pagamento si riferiscono a tutte le voci che compongono il contributo di costruzione: oneri, contributo smaltimento e contributo costo di costruzione.

Si ricorda che il mancato versamento delle rate entro i termini di scadenza comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall' art. 42 DPR 380/2001 pari, nei primi 120 gg



Atti del Comune

successivi al scadenza, alla maggiorazione del 10% . Per ovviare al caso in cui il ritardo del versamento della prima rata fosse dovuto esclusivamente alla ritardata notifica dell'avviso di rilascio del Permesso di Costruire, nella Determinazione dirigenziale n. 425/2006 è stata disposta la non applicazione delle sanzioni per il ritardato versamento della 1^ rata se questo viene effettuato entro 15 gg dalla data di notifica dell'avviso.

Con riferimento al pagamento rateale è importante sottolineare che:

- a) la rateizzazione è una scelta a disposizione del titolare, alternativa al pagamento in unica soluzione, pertanto essa deve essere esplicitamente richiesta e, nel caso in cui la scelta non venga fatta entro la prima scadenza di pagamento, **il versamento è dovuto per l'intero contributo**;
- b) la presentazione delle garanzie del pagamento rateale è **condizione essenziale** per accedere al beneficio della rateizzazione, pertanto la mancata presentazione comporta il non perfezionamento della scelta di rateizzazione con conseguente **obbligo del pagamento in unica soluzione**;
- c) nel caso in cui, avendo optato per la rateizzazione, si provveda al versamento della prima rata, ma non vengano consegnate le garanzie delle restanti rate **non può essere considerata perfezionata la scelta del pagamento rateale**. Conseguentemente il pagamento è dovuto in unica soluzione e, qualora il restante ammontare del contributo non venga pagato entro la data di versamento della 1^ rata, su detto importo verrà applicata la sanzione per il ritardato pagamento. Questa indicazione riguarda anche il caso di mancata presentazione della garanzia a copertura della riduzione per l'efficienza energetica di cui al punto 3 delle Riduzioni, se la garanzia non viene presentata l'importo della riduzione deve essere versato al 30esimo giorno.

Varianti

Nel caso di varianti a titoli edilizi in corso è dovuto l'aggiornamento del contributo qualora le variazioni comportino modifiche quantitative e/o qualitative degli elementi che hanno costituito la base del calcolo del contributo dovuto per il progetto originario.

Prima di affrontare le tematiche specifiche è importante ricordare i principi base da applicarsi per il calcolo del contributo:

1. le tariffe da utilizzare sono quelle vigenti alla data di richiesta del Permesso (nei limiti previsti dal comma 7bis dell'art 38 LR 12/2005) ovvero di validità della DIA;
2. Il contributo dovuto per la variante non sostituisce quello originario, ma lo integra (in positivo o in negativo) e deve quindi riferirsi alle opere di variante;
3. L'entità del contributo è da riferirsi al "valore" dell'opera nella sua conformazione finale come risulta evidente dall'obbligo di aggiornare il contributo anche dopo il termine dei lavori "*qualora la destinazione d'uso sia*



Atti del Comune

comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori" (comma 3 dell'art.51 LR 12/2005). Sino all'ultimazione lavori l'aggiornamento del contributo può comportare differenze negative o positive, trattandosi di un conguaglio. Dopo la fine dei lavori l'aggiornamento è dovuto solo se positivo, come risulta dalla previsione dello stesso comma 3: *"nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione"*.

Per quanto riguarda la quota del contributo relativa agli oneri d'urbanizzazione e per lo smaltimento rifiuti, che sono esclusivamente parametrati al carico insediativo determinato dalla slp riferita alle destinazioni di progetto, l'aggiornamento (positivo o negativo) è estremamente semplice trattandosi di un mero prodotto delle slp per destinazione per le tariffe vigenti all'atto della modifica.

Il contributo costo di costruzione per sua natura si applica alle "opere", quindi il calcolo del contributo dovuto per la variante deve prendere avvio dalla loro individuazione e successivamente dalla determinazione della relativa incidenza sul "valore" dell'opera nel suo complesso.

Come prima illustrato il CCC si applica a tutti gli interventi, escluse le attività produttive secondo 2 modalità:

1[^], relativa alla sola residenza, in base alla Tabella allegata al DM 801/1977 che determina una superficie complessiva SC della costruzione da moltiplicare per il costo base riferito ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g), della legge n. 457 del 1978, eventualmente maggiorato in base alla classe dell'edificio, a sua volta determinata dall'applicazione di una serie di parametri contenuti nella tabella. Il contributo dovuto risulta dall'applicazione al costo dell'intervento, così determinato, di una percentuale variabile in base alla classe;

2[^], da applicarsi a tutte le altre destinazioni soggette a contributo, pari al 10% del costo di realizzazione della costruzione come risultante dal Computo Metrico Estimativo dell'opera.

Nel caso di contributo determinato in base al CME si dovrà procedere alla valorizzazione delle opere di variante calcolando il costo delle nuove opere previste e sottraendovi il costo delle opere originariamente progettate ed eventualmente non più da realizzare, applicando la percentuale del 10% alla differenza (conguaglio positivo o negativo). Una modalità semplificata di determinazione, ma con identico risultato è quella indicata nella circolare 1/2001 che prevedeva che, in sede di variante, venissero presentati il nuovo CME dell'intero edificio come risultante dalla variante e il CME originario applicando i prezzi vigenti alla data della variante. La differenza tra i due CME è la base sulla quale applicare il contributo.

Nel caso, invece, del contributo determinato in base al DM 801/1977, come già indicato sempre nella circolare 1/2001, dovrà essere aggiornata la tabella con le nuove superfici, dimensioni degli alloggi e caratteristiche della costruzione. Dall'aggiornamento possono derivare:

- a. Un aumento della Superficie Complessiva con aumento di classe – in tale caso il contributo dovrà essere ricalcolato complessivamente su tutto l'edificio con



Atti del Comune

- applicazione del costo base vigente alla data della variante e versando la differenza rispetto a quanto già corrisposto;
- b. Un aumento della Superficie Complessiva a parità di classe – in tale caso il contributo dovrà essere integrato per la sola superficie in aumento con applicazione del costo base vigente alla data della variante;
 - c. Una diminuzione della Superficie Complessiva a parità di classe – in tale caso il contributo dovrà essere ricalcolato per la nuova superficie complessiva con applicazione del costo base originale con restituzione di quanto versato in eccesso;
 - d. Una diminuzione della Superficie Complessiva con aumento di classe – in tale caso il contributo dovrà essere ricalcolato complessivamente su tutto l'edificio con applicazione del costo base vigente alla data della variante e versando la differenza rispetto a quanto già corrisposto;
 - e. Una diminuzione della Superficie Complessiva con diminuzione di classe – in tale caso il contributo dovrà essere ricalcolato complessivamente su tutto l'edificio applicando il costo base originale con restituzione di quanto versato in eccesso;
 - f. Superficie complessiva inalterata con aumento di classe – in tale caso il contributo dovrà essere ricalcolato complessivamente su tutto l'edificio con applicazione del costo base vigente alla data della variante e versando la differenza rispetto a quanto già corrisposto;
 - g. Superficie complessiva inalterata con diminuzione di classe – in tale caso il contributo dovrà essere ricalcolato complessivamente su tutto l'edificio applicando il costo base originale con restituzione di quanto versato in eccesso

Un'altra considerazione generale riguarda la scadenza del versamento del conguaglio tenendo conto che la variante s'innesta nel procedimento originario per il quale il contributo o è già stato integralmente versato o è in corso il pagamento rateale.

Nella Determinazione dirigenziale n. 425/2006 si indicava “*Ove, per effetto delle varianti, si generi un credito ulteriore per il Comune, il versamento avverrà di norma in unica soluzione entro i termini sopra indicati. Per differenze particolarmente rilevanti il contributo potrà essere suddiviso sulle rate non ancora scadute che dovranno essere ricalcolate sia per la quota di capitale sia per gli interessi, con conseguente adeguamento delle fidejussioni.*”. Considerato che nel caso di DIA la parte deve procedere all'autoliquidazione del contributo, si ritiene opportuno fornire indicazioni che evitino interpretazioni ed equivoci, in particolare:

1. Considerato che la variante non costituisce un nuovo titolo, ma è solo un aggiornamento del titolo edilizio originario in riferimento al quale è dovuto il contributo, il versamento dell'integrazione deve essere eseguito entro i termini della rateizzazione dell'originario (18 mesi dal titolo). In tal senso, quindi la Determinazione ha indicato, in via ordinaria il pagamento in unica soluzione o la suddivisione sulle rate non ancora versate e alle relative scadenze integrando le garanzie entro 30 giorni;
2. L'indicazione del pagamento in unica soluzione è quindi preferenziale, dato che l'integrazione, in caso di rateizzazione, riguarda anche rate già scadute. In



Atti del Comune

secondo luogo, dato che il pagamento, se dilazionato, deve essere coperto da ulteriori garanzie, si ritiene non opportuno rateizzare pagamenti inferiori a € 10.000 e/o al 10% del contributo originario;

3. Se l'integrazione è di particolare rilievo (superiore alla soglia del punto 2.) e la variante viene presentata dopo la scadenza della rateizzazione originaria può essere ammesso il pagamento rateale in 2 scadenze: 1[^] pari al 50% dell'integrazione a 30 giorni dalla validità del titolo di variante; 2[^], a saldo, entro 180 giorni. **Rimane comunque obbligatorio saldare l'intero importo del contributo entro la fine dei lavori.**

Monetizzazione standard per interventi ex LR 13/2009

In applicazione prima degli artt. 1,2 e 3 della LR 1/2001 e poi degli artt. 51,52 e 53 della LR 12/2005 sono state emanate diverse disposizioni in merito alle modalità di calcolo e di assolvimento dell'obbligo di fare fronte all'aumento del fabbisogno standard derivante dalle modifiche di destinazione d'uso (*circolare 4/2002 "PRIME APPLICAZIONI DEGLI ARTICOLI 1, 2 E 3 DELLA LEGGE REGIONALE 15.1.2001 N. 1 IN MATERIA DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO", disposizione dirigenziale n° 7 del 2/2/2004 e disposizione dirigenziale n° 15 del 4/4/2006*) ad esse si rimanda integralmente ricordando che si riferiscono alle disposizioni del vigente PRG in corso di sostituzione da parte del PGT adottato e che esse decadranno con la sua entrata in vigore mentre, allo stato attuale, trova applicazione anche la salvaguardia dell'art. 9 comma 3 delle Norme del Piano dei Servizi del PGT.

In questa sede invece interessa solo segnalare che, con riferimento agli interventi da realizzarsi o in corso di realizzazione ai sensi della LR 13/2009 "*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*", se è prevista una modifica di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art 51 della LR 12/2005, è dovuto l'obbligo di assolvere all'aumento del fabbisogno standard, dato che gli interventi stessi possono derogare solo alle *previsioni quantitative* degli strumenti urbanistici e non a quelle di destinazione.

A:

TUTTI GLI UFFICI

Il Direttore del Settore

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti