



Comune di Torre de' Negri

PROVINCIA DI PAVIA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 20 del 22-05-2025

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI DI CUI ALL'ART. 16 DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventidue** del mese di **maggio** alle ore **18:30**, nella sede comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termine di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in modalità in modalità mista in sessione **Ordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione**.

Risultano:

Riboni Mara	Sindaco	Assente giustificata
Beltrame Fabio	Vice Sindaco	Presente
Marazzi Maurizio	Consigliere	Presente
Baffori Emanuela	Consigliere	Presente
Rossetti Roberto	Consigliere	Presente
Torchio Sonia	Consigliere	Presente
Arisi Renato	Consigliere	Presente
Beltrame Paola Carla	Consigliere	Presente
Peveri Andrea	Consigliere	Presente
Cavalloni Mirko	Consigliere	Presente
Beretta Federico	Consigliere	Assente giustificato

Totale Presenti 9, Assenti 2

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Sartori Michela Monica Silvia.

La Sig.ra Beltrame Fabio assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

Il Vice Sindaco introduce il punto all'ordine del giorno.

L'ing. Domenico Castelbuono, Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, illustra sinteticamente le motivazioni alla base della necessità di adeguare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come approvati dal Comune di Torre de' Negri nell'anno 2006, alla luce di quanto previsto dalla normativa statale e regionale di riferimento. Procedo ad una sintesi di quanto contenuto nella propria relazione, allegata al presente verbale, facendo presente che, sostanzialmente, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione può stabilirsi con riferimento alla variazione all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale stabilito dell'ISTAT per il periodo di riferimento compreso tra la precedente formulazione dell'anno 2006 e l'aggiornamento del 2025.

Il Capogruppo Peveri Andrea, a nome del gruppo di minoranza "Tutti per Torre", invita l'Amministrazione comunale, per il prosieguo, a rispettare le tempistiche di aggiornamento degli oneri previste dalle norme vigenti in materia, al fine di evitare il formarsi, dopo tanti anni, di una elevata percentuale di variazione dell'indice del costo di costruzione, come nel caso attuale di circa il 48%, e, soprattutto, per evitare mancati introiti nelle casse comunali.

Dopodiché,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Torre de' Negri alla data odierna è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con ricadono in zona destinata nel Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 15/07/2013, pubblicata sul BURL n.25 del 22/06/2016;
- che l'art. 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», prevede che il rilascio di titoli abilitativi per gli interventi relativi a costruzioni e impianti industriali o artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- che la Legge Regionale 11/03/2005 n. 12, all'art. 43 (Contributo di costruzione) comma 1, prescrive: "I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi";
- che l'art. 44 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. recita: "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";
- che l'ultimo aggiornamento degli "oneri" è stato disposto nell'anno 2006, con riferimento ai criteri della legge regionale 12/2005;

- che l'Amministrazione Comunale non ha proceduto all'aggiornamento degli oneri dopo del PGT del 2016 causa la lunga crisi economica durata fino a prima del COVID;

Ravvisata, nelle more dell'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio alle nuove disposizioni normative statali e regionali, la necessità di procedere, in via preliminare, ad un adeguamento dell'importo degli oneri posto che:

- sono trascorsi diciannove anni dall'ultimo aggiornamento effettuato 2006;
- i costi di realizzazione delle opere pubbliche, così come determinabili in funzione dei costi indicati nel Prezziario regionale delle opere pubbliche e confermato da numerose indagini di mercato, negli ultimi anni, a causa anche di eventi straordinari (pandemia da covid, guerra in Ucraina e caro energia), hanno subito un consistente aumento determinato dall'incremento dei prezzi dei materiali edili e della manodopera tali da rendere necessaria una nuova quantificazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione;

Dato atto:

- che, ai sensi del primo comma dell'art.44 della Legge Regionale n.12/2005, si rende necessario provvedere all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione;
- che la Regione Lombardia non ha, a tutt'oggi, emanato alcun nuovo provvedimento normativo che definisca specifici criteri da adottare in materia di determinazione degli oneri di urbanizzazione, in attuazione del sopra citato art. 16, comma 6 del D.P.R. 380/2001;
- che la metodologia di adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT viene già utilizzata per quanto riguarda il costo di costruzione dei fabbricati residenziali che, nel fissare il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali al giugno 1995, ha stabilito che le variazioni successive dovessero essere applicate annualmente dai Comuni in modo automatico, con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT;
- che è opportuno quindi procedere all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria già redatti nel 2006, mediante la rivalutazione sulla base dell'indice nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (variazione degli indici ISTAT relativi ai costi di costruzione intervenuti tra l'anno 2006 e ultima fonte ISTAT disponibile);
- che ai fini della presente deliberazione, l'ufficio Urbanistica Edilizia Privata, ha predisposto una tabella riportante l'aggiornamento ISTAT delle tariffe da applicare agli interventi edilizi soggetti al pagamento del Contributo di Costruzione di cui all'art. 43 della Legge regionale n. 12/2005, con riferimento alle nuove zone previste nel P.G.T., allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- che, con riferimento all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per il periodo intercorrente da Febbraio 2006 a Febbraio 2025 (ultimo dato disponibile), lo stesso è stato definito in + **47,80%**.

Ritenuto, pertanto, che il Comune, nelle more dell'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio e del Piano dei Servizi alle nuove disposizioni normative statali e regionali, nonché al vigente PCTP della Provincia di Pavia possa aggiornare gli oneri di urbanizzazione vigenti in ragione della variazione degli indici ISTAT, riferendosi all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per il periodo intercorrente da gennaio 2006 a febbraio 2025 (ultimo dato disponibile);

Rilevato che l'aggiornamento degli oneri andrà ad incidere solo parzialmente sui processi di rigenerazione urbana (ristrutturazioni, riqualificazioni e sostituzioni dell'esistente) che costituiscono almeno l'80% degli interventi effettuati sul territorio, dato che trattasi di fattispecie per la quale la L.R. 12/05 prevede di base una riduzione del costo degli oneri di urbanizzazione pari al 60% ai sensi dell'art. 44 comma 8 della L.R. 12/05;

Attesa la necessità di allinearsi alla normativa regionale e riconfermare quanto già determinato da questa Amministrazione Comunale che, a seconda delle varie fattispecie di intervento, ha previsto riduzioni o maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione nonché criteri di primalità come di seguito descritti:

➤ (Riduzione degli oneri per interventi di ristrutturazione)

L'art. 44 comma 8 della L.R. 12/05 prevede, per gli interventi di ristrutturazione nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, una riduzione degli oneri di urbanizzazione rispetto a quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti al 60%;

➤ (Rigenerazione urbana e territoriale)

Art. 43 comma 2-quinquies della L.R. 12/2005

La Giunta Regionale ha approvato con DGR agosto 2020 n. XI/3509 i criteri per l'accesso alla riduzione aggiuntiva del contributo di costruzione in attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- e) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- f) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- g) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- h) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- i) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

➤ (Recupero abitativo dei sottotetti)

L'art. 64 - comma 7 della L.R. 12/05 prevede, per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, l'applicazione della tariffa prevista per la ristrutturazione con una maggiorazione, determinata dai Comuni, nella misura massima del 10% del contributo di costruzione dovuto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;

➤ (Costruzioni che sottraggono superficie agricola)

L'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/05 prevede, per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricola nello stato di fatto, una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione nella misura minima dell'1,5 % e massima del 5%;

➤ (Consumo di suolo agricolo al di fuori del tessuto urbano consolidato e delle aree di rigenerazione)

L'art 43 -comma 2-sexies della L.R.12/05 prevede altresì una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:

- a) entro un minimo del 30% ed un massimo del 40%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

gli importi di cui alle lettere a) b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale;

Visto l'elaborato RELAZIONE TECNICA E CRITERI OPERATIVI e le tabelle di confronto con gli oneri di alcuni comuni limitrofi;

Ritenuto necessario proporre al Consiglio Comunale di approvare l'elaborato allegata dal titolo "ONERI DI URBANIZZAZIONE - 2025" - illustrante l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005;

Visti:

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

Visto il vigente Statuto comunale;

Riscontrata la propria competenza ai sensi dell'art.42 comma 2 TUEL;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai competenti Responsabili, ai sensi dell'art.49 comma 1 del TUEL, allegati al presente atto;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nei modi e forme di legge dagli aventi diritto,

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di approvare l'elaborato dal titolo "ONERI DI URBANIZZAZIONE – 2025" – illustrante l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e l'elaborato RELAZIONE TECNICA E CRITERI OPERATIVI;
3. Di aggiornare le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle opere di smaltimento dei rifiuti, con gli importi risultanti dall'applicazione dell'incremento del 47,80% e cioè della variazione dell'indice ISTAT riferito all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per il periodo intercorrente da febbraio 2006 a febbraio 2025 (ultimo dato disponibile), così come riportate nell'elaborato "Aggiornamento oneri di urbanizzazione" (Allegato 1), allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
4. Di stabilire altresì di allinearsi alla normativa regionale, descritta nelle premesse, per le varie fattispecie di intervento, prevedendo riduzioni o maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione nonché criteri di premialità per i numeri di seguito riportati:
 - a) Riduzione degli oneri per interventi di ristrutturazione - Art. 44 comma 8 della L.R. 12/05: riduzione del 60 % degli oneri di urbanizzazione rispetto a quelli stabiliti per gli interventi di nuova;
 - b) Rigenerazione urbana e territoriale - Art. 43 comma 2-quinquies della L.R. 12/2005: ulteriore applicazione dei criteri approvati con D.G.R. agosto 2020 n. XI/3509 per l'accesso alla riduzione aggiuntiva del contributo di costruzione in attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, già applicati a partire dal 08.03.2021, per ulteriori 5 anni;
 - c) Recupero abitativo dei sottotetti - Art. 64 - comma 7 della L.R. 12/05: applicazione della tariffa prevista per la ristrutturazione, con una maggiorazione nella misura del 10% del contributo di costruzione;
 - d) Costruzioni che sottraggono superficie agricola - Art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/05: maggiorazione percentuale del contributo di costruzione nella misura del 5 %;
 - e) Consumo di suolo agricolo al di fuori del tessuto urbano consolidato e delle aree di rigenerazione – Art. 43 -comma 2-sexies della L.R.12/05:
 - maggiorazione del 40%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - maggiorazione al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - maggiorazione del 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;

5. Di stabilire che gli effetti della presente deliberazione decorrono a partire dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione della sopra indicata proposta di modifica e comunque non prima del 01/06/2025 al fine di consentire all'ufficio di approntare gli opportuni atti conseguenti.

Successivamente, ritenuta la necessità di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

Visto l'art. 134 - comma 4 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

IL CONSIGLIO COMUNALE

con separata votazione e con voti unanimi favorevoli, espressi nei modi e forme di legge dagli aventi diritto,

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: **Favorevole.**

Data: 15-05-2025

Il Responsabile del Settore
F.to Ing. Domenico Castelbuono

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e s.m.i., in ordine alla regolarità contabile, si esprime parere: **Favorevole.**

Data: 15-05-2025

Il Responsabile del Settore
F.to Mara Riboni

Fatto, letto e sottoscritto:

IL Vice Sindaco
F.to Beltrame Fabio

IL Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Sartori Michela Monica Silvia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno **29 MAG, 2025** e rimarrà per **12** giorni consecutivi.

Torre de' Negri li, **29 MAG, 2025**

IL Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Sartori Michela Monica Silvia

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione **E' DIVENUTA ESECUTIVA** il giorno **29 MAG, 2025** per decorrenza dei termini di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267:

art. 134, comma 4, per dichiarazione di immediata eseguibilità.

Torre de' Negri li, **29 MAG, 2025**

IL Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Michela Monica Silvia Sartori

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Torre de' Negri li, **29 MAG, 2025**

IL Segretario Comunale
(Dott.ssa Sartori Michela Monica Silvia)
Michela Sartori