



Comune di Lecco

Comune di Lecco
Piazza Diaz 1
23900 Lecco LC
C.F. e P. IVA 00623530136
Centralino +39 0341 481111
Fax +39 0341 286874
www.comune.lecco.it

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero 10 del 29/04/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE RIDUZIONI E MAGGIORAZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE DI LECCO

Il Consiglio Comunale si è riunito il giorno ventinove Aprile duemilaventiquattro, alle ore 18:30, nella Sala Consiliare della Residenza municipale, in seduta pubblica di prima convocazione – con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, notificato a norma di legge, per trattare l'argomento in oggetto.

Risultano presenti i signori Consiglieri:

GATTINONI MAURO	P	ANGHILERI ALBERTO	P
REGAZZONI PIETRO	P	VASSENA LORENZO	P
TAGLIAFERRI GIOVANNI	A	DOSSI ALESSIO	P
TAVOLA PAOLA	P	GALLI PAOLO	P
SANSEVERINO ANNA	A	VALSECCHI CORRADO	P
NIGRIELLO ROBERTO	P	CIRESA GIUSEPPE	P
FUSI CLARA	P	MINUZZO EMILIO	P
PAINDELLI NICOLO'	P	CARAVIA GIOVAMBATTISTA	P
FRIGERIO CHIARA	P	BRIGATTI SIMONE	P
PATTARINI ANTONIO	P	BOSCAGLI FILIPPO	P
PATTARINI CASTO GIUSEPPE	P	CESANA LORELLA	P
VISCONTI LUCA	P	BETTEGA CINZIA	A
SANGALLI SAULO	P	CORTI ANDREA	A
FRIGERIO PAOLA	P	PAROLARI STEFANO	P
VALSECCHI STEFANIA	P	CATERISANO MARCO	P
FRIGERIO ANDREA	P	ROTA ALESSANDRA	P
BLASEOTTO DANIELE	P		

PRESENTI 29 ASSENTI 4

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale ROBERTO NIGRIELLO. Assiste il Vice Segretario Generale, DOTT.SSA MONICA PORTA.

Sono nominati scrutatori della seduta Tavola Paola, Vassena Lorenzo, Valsecchi Corrado.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

L'Assessore Giuseppe Rusconi illustra al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI - PRESUPPOSTI DI FATTO E DI DIRITTO

Il quadro normativo vigente in materia di contributo di costruzione prevede all'art. 43 (comma 1) della L.R. n. 12/2005 che i *"titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi"*. Inoltre l'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 prevede che il rilascio dei titoli abilitativi, per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività 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.

L'istituto del contributo di costruzione, articolato nelle due voci (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), rappresenta una compartecipazione del privato alla spesa pubblica occorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune di Lecco ha approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 9 del 14.03.2023, confermandole con successiva D.C.C. n. 56 del 18.12.2023, l'aggiornamento alle tariffe base degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) nonché dello smaltimento rifiuti da utilizzare per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia. Il Comune procede poi annualmente, da ultimo per il 2024 è stato recepito con D.C.C. n. 56/2023, ad aggiornare il costo di costruzione.

Preso atto che agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, così come modificati anche dalla L.R. n. 18/2019 ad oggetto *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente"*, sono state introdotte delle riduzioni applicabili al contributo di costruzione ed in particolare:

- all'art. 44 (comma 8), relativo agli oneri di urbanizzazione, è stata estesa la riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione anche agli interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione (anche con diversa sagoma) ed agli interventi di ampliamento mediante utilizzo di premialità di diritti edificatori. Sul punto il Comune ha già recepito tale riduzione con D.C.C. n. 9/2023, alle tariffe base indicate per gli interventi di *"Ristrutturazione"* è già stata applicata tale riduzione percentuale rispetto alle tariffe previste per gli interventi di nuova edificazione;
- all'art. 43 (comma 2-quater), relativo sia agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione, è stata introdotta negli ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 (comma 2, lettera e-quinquies) della L.R. n. 12/2005 la riduzione del 50% per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Il Comune individuando gli ambiti di rigenerazione, con le modalità di cui all'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 (D.C.C. n. 65/2021), ha richiamato tra le altre tale misura di incentivazione qualora ricorra tale tipologia di intervento edilizio;
- all'art. 43 (comma 2-quinquies), relativo sia agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione, si demanda alla Giunta Regionale il compito di definire i criteri per la riduzione del contributo di costruzione con lo scopo di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora perseguano le finalità elencate nel medesimo articolato. Con Deliberazione di Giunta Regionale (D.G.R.) n. XI/3509 del 5.08.2020 Regione Lombardia ha approvato tali Criteri (si veda l'*"Allegato A - Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2-quinquies"*), per cui è opportuno che il Comune di Lecco moduli tali riduzioni sulla base delle indicazioni contenute nella D.G.R. stessa.

Tra le altre si richiama anche quanto indicato all'art. 48 (comma 6) della L.R. n. 12/2005, in particolare per gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche comportanti demolizione e ricostruzione, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori il costo di costruzione - così come la quota relativa allo smaltimento rifiuti, come meglio indicato nel citato articolato - non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni.

Preso altresì atto che la L.R. n. 16/2016, ad oggetto *"Disciplina regionale dei servizi abitativi"*, prevede:

- all'art. 42 (comma 1) per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali che il contributo sul costo di costruzione non è dovuto;
- all'art. 42 (comma 2) per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del Piano dei Servizi, gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti. Per gli interventi di

nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali gli oneri di urbanizzazione possono essere ridotti da parte dei Comuni;

- all'art. 42 (comma 3) per *“gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”*.

Per cui, prendendo atto degli esoneri previsti dalla normativa in materia di servizi abitativi, il Comune di Lecco ritiene opportuno modulare con la presente deliberazione le ulteriori riduzioni di cui all'art. 42 (comma 2) della L.R. n. 16/2016 precisando che su quanto indicato al comma 3 dell'art. 42 della medesima legge regionale il Comune ha già deliberato una riduzione recepita con D.C.C. n. 9/2023.

Nel contempo agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005 sono state introdotte anche delle maggiorazioni applicabili al contributo di costruzione e nello specifico:

- all'art. 43 (comma 2-bis), relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione del 5% (appurato che la città di Lecco è capoluogo), da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Maggiorazione che si applica ai titoli abilitativi, onerosi che ricadono in tale casistica, a far tempo dal 12.04.2009;
- all'art. 43 (comma 2-sexies), relativo al costo di costruzione, sono state determinate diverse maggiorazioni percentuali (da destinare alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'Operatore in accordo con il Comune) per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, sia interni che esterni al tessuto urbano consolidato, e per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti su aree di rigenerazione. Sul punto, viste le diverse percentuali di maggiorazione riportate nell'articolo, è opportuno chiarire le % applicabili e per quali casistiche;
- all'art. 64 (comma 7), relativo sia agli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione, riporta di una maggiorazione del 10% applicabile per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto, tenuto conto che a tali interventi si applicano le tariffe base della ristrutturazione edilizia; proventi da destinarsi obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale. Maggiorazione che era stata introdotta nel Comune di Lecco con D.C.C. n. 66/2018, disponendo successivamente con D.C.C. n. 25 del 4.06.2019 di non applicare più tale maggiorazione.

Tutto ciò premesso, ad oggi si rileva la necessità di apportare integrazioni a quanto sinora deliberato dal Comune in tema di contributo di costruzione. In particolare a seguito dell'intervenuta approvazione di norme regionali, che hanno cambiato il quadro di riferimento, ed appurato che a seguito delle azioni già messe in atto dal Comune dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 18/2019 si sta assistendo ad una ripresa del comparto edilizio, il Comune di Lecco ritiene opportuno fornire una ricognizione ed un quadro più chiaro possibile in merito al complesso tema del contributo di costruzione. Si intende pertanto fornire agli operatori e tecnici del settore un unico atto in cui vengono modulate anche le riduzioni, applicabili al contributo di costruzione, e nel contempo vengono precisate le relative modalità applicative.

Nello specifico sul territorio comunale di Lecco potranno essere applicate le seguenti riduzioni, qualora ricorrano le diverse casistiche richiamate col soprarichiamato quadro normativo vigente, con l'intento di incentivare la riqualificazione delle aree del patrimonio edilizio esistente e promuovere politiche in materia di residenza pubblica e sociale:

- riduzione determinata nel 60%, ai sensi dell'art. 44 (comma 8) della L.R. n. 12/2005, sul territorio comunale di Lecco che è già stata applicata e recepita con D.C.C. n. 9/2023 nelle tariffe base degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di *“Ristrutturazione”*;
- eventuale riduzione determinata nel 50%, agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, sul territorio comunale di Lecco per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 43 (comma 2-quater) della L.R. n. 12/2005; riduzione riportata nell'allegata Tab/A *“RIDUZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE”*;
- eventuali riduzioni, agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione come modulate dal Comune, in linea con i contenuti della D.G.R. n. XI/3509 del 5.08.2020, di cui all'art. 43 (comma 2-quinquies) della L.R. n. 12/2005. Nello specifico il Comune di Lecco modula le percentuali per quanto previsto alle lettere d), j), k) dell'Allegato A della D.G.R come meglio riportato nell'allegata Tab/A *“RIDUZIONI APPLICABILI AL*

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE”, riduzioni applicabili per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano le finalità riportate nell’allegata Tab/A; intendendo per le ulteriori lettere a), b), c), e), f), g), h), i) dell’Allegato A della D.G.R la riduzione modulata, sul territorio di Lecco, con riferimento al relativo azzeramento;

- eventuali riduzioni determinate nel 50%, agli oneri di urbanizzazione appurato che il costo di costruzione non è dovuto, sul territorio comunale di Lecco per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, nel caso non fossero previsti nel Piano dei Servizi, nonché per interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali di cui all’art. 42 (comma 2) della L.R. n. 16/2016; riduzioni riportate nell’allegata Tab/A “RIDUZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE”.

Appurato che i criteri che danno accesso alla riduzione del contributo di costruzione di cui all’art. 43 (comma 2-quinquies) della L.R. n. 12/2005 sono formulati in coerenza con quanto riportato all’art. 11 (comma 5) della medesima legge regionale, per l’accesso agli incrementi dell’indice di edificabilità massimo del P.G.T., essendo le finalità in gran parte sovrapponibili. Nel caso di possibile utilizzo di entrambe le due forme di incentivazione è il Comune a modularne la combinazione, secondo quanto meglio indicato nelle D.G.R. nn. XI/3508 e XI/3509 entrambe del 5.08.2020.

Alla luce di quanto sopra il Comune di Lecco - considerato che con D.C.C. n. 67/2021 ha dato ampio margine per l’applicabilità delle incentivazioni volumetriche di cui all’art. 11 (comma 5) della L.R. n. 12/2005, promuovendo le finalità in esso riportate, oltre alle incentivazioni già contenute nel P.G.T. vigente e quelle ulteriori riduzioni applicate ai sensi della L.R. n. 18/2019 - ritiene che le diverse riduzioni applicabili ai sensi della presente deliberazione (per quanto attiene la quota relativa agli oneri di urbanizzazione) e come meglio riportato nell’allegata Tab/A non possano comunque determinare un abbattimento complessivo dell’importo dovuto, così come derivato dall’applicazione della quota base alla superficie o volume dell’intervento, superiore al 60%.

Similarmente le diverse riduzioni applicabili ai sensi della presente deliberazione (per quanto attiene la quota relativa al costo di costruzione) e come meglio riportato nell’allegata Tab/A non possono comunque determinare un abbattimento complessivo dell’importo dovuto per il contributo di costruzione superiore al 60%, anche in considerazione della massima riduzione cumulabile per gli oneri di urbanizzazione di cui sopra.

Sul territorio comunale di Lecco potranno essere applicate le seguenti maggiorazioni, qualora ricorrano le diverse casistiche richiamate al soprarichiamato quadro normativo vigente, meglio riportate nella allegata Tab/B “MAGGIORAZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE” con l’intento di disincentivare il consumo di suolo e l’uso di aree libere:

- eventuale maggiorazione del 5% di cui all’art. 43 (comma 2-bis) della L.R. n. 12/2005, relativa agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto che risultano ricomprese nella carta tecnica redatta da Regione Lombardia;
- eventuali maggiorazioni di cui all’art. 43 (comma 2-sexies) della L.R. n. 12/2005, relative al costo di costruzione, così declinate sul territorio di Lecco:
 - maggiorazione del 40% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - maggiorazione del 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 su aree di rigenerazione.

Si ritiene pertanto di non applicare sul territorio comunale di Lecco la maggiorazione di cui all’art. 64 (comma 7) della L.R. n. 12/2005, per gli interventi di recupero abitativo del sottotetto in quanto tali interventi - in linea con le politiche previste da questa Amministrazione Comunale- sono volti a limitare il consumo di suolo, poiché intervengono su edifici esistenti evitando di consumare nuovo suolo e riqualificano aree già urbanizzate.

Per facilitare l’applicazione di quanto riferito al complesso tema del contributo di costruzione, con particolare riferimento alle riduzioni/maggiorazioni, di seguito vengono riportate le relative modalità applicative sintetizzate anche nell’All/C “MODALITA’ APPLICATIVE PER RIDUZIONI/MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE”.

Per le riduzioni di cui all'art. 44 (comma 8) e all'art. 43 (comma 2-quater) della L.R. n. 12/2005 si fa presente che, ai sensi dell'art. 9 (comma 3) della L.R. n. 18/2019, non si applicano alle istanze di Permesso di Costruire o di Piano Attuativo già presentate all'entrata in vigore della L.R. n. 18/2019 (14.12.2019).

Per quanto riguarda le riduzioni di cui all'art. 43 (comma 2-quinquies) della L.R. n. 12/2005 di seguito si riportano le modalità applicative, indicate per esteso nella D.G.R. n. n. XI/3509 del 5.08.2020:

- le riduzioni/criteri per la riduzione del contributo di costruzione sono applicabili a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente; si rinvia per l'“Ambito di applicazione” alla D.G.R. stessa;
- alle riduzioni del contributo di costruzione è opportuno sottolineare che quelle modulate dal Comune con la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 43 (comma 2-quinquies) della L.R. n. 12/2005, possono essere utilizzate laddove ci si avvalga di altre riduzioni ed incentivi previsti dalla medesima legge regionale: infatti, sono ammesse anche laddove già si applichino le riduzioni previste all'art. 44 (comma 8) ovvero previste all'art. 48 (comma 6) ovvero previste all'art. 43 (comma 2-quater) della L.R. n. 12/2005, mentre non è ammessa per gli interventi di recupero degli edifici rurali in stato di dismissione o abbandono all'uso agricolo (art. 40-ter, comma 5, L.R. n. 12/2005);
- i criteri (nella presente deliberazione riportati nell'allegata Tab/A) “...sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già dovuti per legge”;
- non possono accedere a tali riduzioni “gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscono di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un “finanziamento pubblico”)”;
- ai fini delle necessarie verifiche “l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione (...) deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle finalità e dei criteri” riportati nell'allegata Tab/A;
- per completare le verifiche “A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei criteri e delle finalità dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore Lavori (o altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento”.

Per le riduzioni di cui all'art. 42 (comma 2) della L.R. n. 16/2016 si applicano ai titoli abilitativi, onerosi che ricadono in tale casistica (interventi di nuova costruzione), sia per i servizi abitativi pubblici - nel caso non fossero previsti dal Piano dei Servizi - sia per i servizi abitativi sociali così come definiti dalla normativa vigente.

Alla luce di quanto sopra si precisa che le riduzioni individuate per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (si veda l'allegata Tab/A “RIDUZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE” per la sola parte relativa agli oneri di urbanizzazione) si applicano alle tariffe base definite con D.C.C. n. 9/2023, qualora vi sia facoltà di applicare più riduzioni gli oneri di urbanizzazione dovuti vanno determinati applicando contestualmente tutte le riduzioni all'importo derivante dall'applicazione delle tariffe base di cui alla D.C.C. n. 9/2023. Inoltre le diverse riduzioni applicabili ai sensi della presente deliberazione per quanto attiene la quota relativa agli oneri di urbanizzazione - come meglio riportato nell'allegata Tab/A - non possano comunque determinare un abbattimento complessivo dell'importo dovuto, così come derivato dall'applicazione della quota base alla superficie o volume dell'intervento, superiore al 60%.

Similarmente le diverse riduzioni applicabili ai sensi della presente deliberazione per quanto attiene la quota relativa al costo di costruzione non possono comunque determinare un abbattimento complessivo dell'importo dovuto per il contributo di costruzione superiore al 60%.

Passando alle modalità applicative per la maggiorazione di cui all'art. 43 (comma 2-bis) della L.R. n. 12/2005 si ricorda che la stessa si applica ai titoli abilitativi, onerosi che ricadono in tale casistica (interventi di nuova costruzione), a far tempo dal 12.04.2009; in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione non è ammissibile lo scomputo relativamente a tale quota di maggiorazione.

Per le maggiorazioni di cui all'art. 43 (comma 2-bis) e art. 43 (comma 2-sexies) della L.R. n. 12/2005 per l'individuazione delle aree agricole allo stato di fatto si allega per semplicità alla presente deliberazione, quale parte integrante, estratto planimetrico riferito al Comune di Lecco con l'individuazione delle aree agricole allo stato di fatto.

Restano ferme ai fini applicativi le modalità di versamento e di rateizzazione del contributo di costruzione già deliberate e riportate nella D.C.C. n. 9/2023. Resta inteso che nei casi di esonero del contributo di

costruzione, *“espressamente previsti dalla legge”*, non trovano applicazione le riduzioni e/o le maggiorazioni richiamate nelle allegate Tab/A e Tab/B della presente deliberazione.

Fatto salvo quanto diversamente previsto per legge è stato valutato che:

- l'entrata in vigore di quanto deliberato con il presente atto, fatta eccezione per quanto già applicato sul territorio comunale di Lecco, è previsto a partire dalla data di approvazione della presente deliberazione e che, a decorrere da tale data, ai sensi dell'art. 38 (comma 7-bis) della L.R. n. 12/2005, gli oneri (similmente per il costo di costruzione) eventualmente rideterminati con le riduzioni/maggiorazioni di cui alle Tab/A e Tab/B verranno applicati ai titoli abilitativi da presentarsi, i quali richiedono il versamento degli oneri contestualmente alla presentazione, ed ai Permessi di Costruire/altre istanze edilizie presentati ma non ancora rilasciati/perfezionati, laddove non presentino una documentazione completa;
- precisando che per i Piani Attuativi, per gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e per i Permessi di Costruire convenzionati, ai sensi del secondo periodo dell'art. 38 (comma 7-bis) della L.R. n. 12/2005, l'ammontare degli oneri e le riduzioni applicabili è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del Permesso di Costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Resta inteso che gli eventuali aggiornamenti agli oneri di urbanizzazione non potranno essere effettuati in riduzione, rispetto a quanto convenzionalmente pattuito, non potendo creare degli squilibri complessivi del Piano Attuativo anche con riferimento al profilo economico-patrimoniale relativamente alle eventuali opere di urbanizzazione, riconosciute a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti, ed ai contenuti della Convenzione approvata.

Dato atto che, per l'adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire nell'ambito dell'istruttoria pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne.

2. MOTIVAZIONE

Considerato che è interesse dell'Amministrazione Comunale agire sui parametri della delibera relativamente al contributo di costruzione, con l'intento di agevolare con azioni concrete l'incentivazione per la rigenerazione e per il recupero del patrimonio edilizio esistente - in linea con i contenuti anche della L.R. n. 31/2014 e della L.R. n. 18/2019 - nonché sostenere politiche in materia di residenza pubblica e sociale ai sensi della L.R. n. 16/2016.

Va sottolineato che risulta opportuno individuare incentivi anche economici - che si vanno a sommare a quelli già messi in campo dal Comune di Lecco, con particolare riferimento a quelli relativi all'individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, all'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità, alle incentivazioni volumetriche di cui all'art. 11 (comma 5) della L.R. n. 12/2005 nonché a quelle riferite agli usi temporanei - in grado di stimolare ed accelerare gli interventi per il recupero urbanistico di brani significativi del tessuto urbano, oggi ammalorati dalla presenza anche di parti degradate e dismesse in un contesto segnato anche dalla spiccata tradizione industriale di Lecco.

Valutato che, al fine di coordinare le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale con la presente proposta di deliberazione, per incentivare e favorire le trasformazioni del territorio con particolare riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente anche con politiche attive di sostegno ed integrazione, vengono previste le riduzioni e maggiorazioni meglio illustrate nella presente deliberazione. Resta inteso che a conclusione della procedura urbanistica di variante generale al P.G.T. vigente, attivata con deliberazione di Giunta Comunale n. 143/2022, tale tematica verrà affrontata in maniera organica.

Su questo aspetto si è proceduto a dare lettura alle Linee Programmatiche di mandato, così come approvate con D.C.C. n. 55/2020 - tra cui quelle relative alla strategia della c.d. *“Lecco Bella”*, *“Lecco Solidale”* e *“Lecco Sostenibile”* - e a verificare con quali azioni di riduzione o di maggiorazione si potessero favorire alcuni obiettivi posti dall'Amministrazione nei limiti definiti dalle vigenti normative di riferimento. In particolare si ritiene di procedere con la riduzione meglio riportate nell'allegata Tab/A, nell'intento di favorire il raggiungimento dell'obiettivo di mandato definito nelle linee programmatiche tra cui quello volto al recupero delle aree dismesse e abbandonate e sostenere politiche in materia di residenza pubblica e sociale; per le maggiorazioni di cui all'allegata Tab/B si tratta dell'applicazione al contesto cittadino di previsioni normative vigenti, che vengono meglio definite nel quadro ricognitivo della presente

deliberazione, i cui introiti vincolati per legge vanno principalmente ad interventi forestali a rilevanza ecologica ed a misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale.

Da ultimo, ma non per questo meno importante si vuole fornire - agli operatori e tecnici del settore - una ricognizione ed un quadro più chiaro possibile in merito all'intricato tema del contributo di costruzione secondo il principio di semplificazione e nel contempo aiuto a tutti coloro che intendono avviare importanti interventi di recupero del patrimonio esistente al fine della loro riqualificazione anche dal punto di vista ambientale-urbanistico nonché sociale.

3. RICHIAMI NORMATIVI

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- la L.R. n. 31/2014 e s.m.i.;
- la L.R. n. 16/2016;
- la L.R. n. 18/2019;
- la D.G.R. n. 8/8757 del 22.12.2008 e s.m.i.;
- la D.G.R. n. XI/3509 del 5.08.2020;
- la D.G.R. n. XI/7729 del 28.12.2022;
- il P.G.T. approvato con D.C.C. n. 43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L) n. 10 del 4 Marzo 2015;
- la D.C.C. n. 55 del 21.12.2020 ad oggetto "*Esame delle Linee Programmatiche di mandato ai sensi dell'art. 14 dello Statuto*";
- la D.C.C. n. 65 del 20.12.2021 ad oggetto "*Individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, di cui all'articolo 8-bis della L.R. n. 12/2005*";
- la D.C.C. n. 66 del 20.12.2021 ad oggetto "*Legge Regionale n. 18/2019 sulla rigenerazione urbana - individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40bis della L.R. n. 12/2005*";
- la D.C.C. n. 67 del 20.12.2021 ad oggetto "*Individuazione delle aree o singoli immobili da escludere dall'applicazione dell'art. 11 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 e s.m.i. e per gli effetti dell'art. 11 comma 5-quater della medesima legge. Individuazione delle aree da escludere dall'applicazione dell'art. 11 comma 5-ter della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. ai sensi e per gli effetti dello stesso art. 11 comma 5-ter della medesima legge*";
- la D.C.C. n. 12 del 7.03.2022 ad oggetto "*Approvazione criteri indirizzi per gli usi temporanei di cui all'art. 23-quater del D.P.R. 380/20'01 e all'art. 51-bis della L.R. 12/2005*";
- la D.C.C. n. 9 del 14.03.2023 ad oggetto "*Bilancio di Previsione 2023-2025*";
- la D.C.C. n. 56 del 18.12.2023 ad oggetto "*Presentazione Bilancio di Previsione 2024-2025-2026*";
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi.

4. EFFETTI ECONOMICI

Il presente provvedimento comporta, allo stato attuale, riflessi economici - diretti ed indiretti - sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto necessita di un parere di regolarità contabile del servizio Finanziario.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore;

ACCERTATO che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, e che sono stati espressi, sulla proposta della presente deliberazione, i pareri ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegati, da parte del Responsabile del servizio e comportando riflessi economici – diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente – anche il parere di regolarità contabile del servizio finanziario;

Rientra in aula il Cons. Sanseverino, escono i Cons. Boscagli e Caterisano. Presenti n. 28 consiglieri

Con n. 19 voti favorevoli, n. 2 voti contrari (Fusi e C.Valsecchi) e n. 7 astenuti (Brigatti, Caravia, Cesana, Ciresa, Minuzzo, Parolari e Rota)

DELIBERA

1. di approvare le premesse della presente deliberazione, parte integrante e sostanziale delle medesima;
2. di prendere atto delle Tariffe base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (compresa quota smaltimento rifiuti), per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, da ultimo approvati con D.C.C. n. 9/2023 nonché dell'aggiornamento annuale che viene effettuato per il costo di costruzione;
3. di approvare per le ragioni menzionate nelle premesse del presente atto deliberativo le riduzioni applicabili al contributo di costruzione, riduzioni meglio riportate nella Tab/A "RIDUZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" parte integrante della presente deliberazione, che costituisce tra le altre modulazioni del Comune di Lecco ai sensi della D.G.R. n. XI/3509 del 5.08.2020, con l'intento di incentivare la riqualificazione delle aree del patrimonio edilizio esistente e sostenere politiche in materia di residenza pubblica e sociale;
4. di approvare per le ragioni menzionate nelle premesse del presente atto deliberativo le maggiorazioni applicabili al contributo di costruzione, maggiorazioni meglio illustrate nella Tab/B "MAGGIORAZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" parte integrante della presente deliberazione, i cui introiti sono vincolati per legge andando principalmente ad interventi forestali a rilevanza ecologica ed a misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale;
5. di intendersi qui richiamate e quindi approvate le modalità operative, esplicitate per esteso nelle premesse della presente deliberazione, sintetizzate anche nell'All/C "MODALITA' APPLICATIVE PER RIDUZIONI/MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE" parte integrante della presente deliberazione;
6. di stabilire che l'entrata in vigore di quanto deliberato con il presente atto, fatta eccezione per quanto già applicato sul territorio comunale di Lecco e fatto salvo quanto diversamente previsto per legge, è prevista dalla data di approvazione della presente deliberazione e secondo quanto meglio precisato nelle premesse del presente atto anche relativamente ai Piani Attuativi - per gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati - e per i Permessi di Costruire convenzionati;
7. di dare atto che il Dirigente dell'Area 6 - Territorio e Sviluppo, tramite le competenti strutture, adotterà tutti gli atti necessari e conseguenti alla presente deliberazione compresa la trasmissione a Regione Lombardia della presente deliberazione, per il monitoraggio dell'attuazione della D.G.R. n. XI/3509 del 5.08.2020, visto che costituisce tra le altre determinazioni assunte per la modulazione della riduzione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 (comma 2-quinquies) della L.R. n. 12/2005;
8. di integrare, secondo quanto precisato con la presente deliberazione, i contenuti della D.C.C. n. 56/2023 con cui tra le altre sono state recepite le tariffe relative al contributo di costruzione applicabili sul territorio comunale di Lecco;
9. di dare altresì atto che i destinatari del presente atto sono molteplici ed in particolare i Tecnici che lavorano nel settore e le Associazioni di categoria del territorio, per cui si darà ampia pubblicizzazione ai contenuti della presente deliberazione pubblicando la medesima all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale.

Di dichiarare, con separata votazione, con n. 19 voti favorevoli, n. 2 voti contrari (Fusi e C.Valsecchi) e n. 7 astenuti (Brigatti, Caravia, Cesana, Ciresa, Minuzzo, Parolari e Rota) l'immediata eseguibilità del presente provvedimento giusta l'art. 134 (comma 4) del D.Lgs. n. 267/2000 al fine di rendere la presente deliberazione subito idonea a produrre i suoi effetti, stante l'esigenza di schierare tutte le azioni necessarie che possano incentivare tra le altre la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nonché promuovere politiche in materia di residenza pubblica e sociale.

•

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio Comunale
ROBERTO NIGRIELLO

Il Vice Segretario Generale
DOTT.SSA MONICA PORTA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005

NORMATIVA	CASISTICA	RIDUZIONE	APPLICABILITA'	
			oneri urb.	costo costr.
art. 43 (comma 2-quater) L.R. 12/2005	interventi di ristrutturazione urbanistica	50%	•	•
art. 42 (comma 2) L.R. 16/2016	interventi di nuova costruzione riguardanti i servizi abitativi pubblici se non ricompresi nel Piano dei Servizi	50%	•	non dovuto
	interventi di nuova costruzione riguardanti i servizi abitativi sociali	50%	•	non dovuto

RIDUZIONI, art. 43 (comma 2-quinquies) L.R. n. 12/2005, MODULATE DAL COMUNE ai sensi D.G.R. n. XI/3509 del 5.08.2020					
FINALITA'	CRITERIO	RIDUZIONE	APPLICABILITA'		
			oneri urb.	costo costr.	
d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile	d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	5%	•	•
		Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria		•	•
		Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite		•	•
	d.2 Risparmio idrico	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)		•	•
Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)		•	•		
j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione	j.1 Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV	Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime: • smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT; • smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT; • smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT	15%	•	•
		j.2 Bonifica di suoli contaminati		Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06)	•
	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06)		15%	•	•
	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa			•	•
Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n) D.Lgs. 152/06	•	•			
k) 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	k.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza	Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: • installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere; • installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana	5%	•	•



Comune di Lecco

Tab/B

MAGGIORAZIONI APPLICABILI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

NORMATIVA	CASISTICA	MAGGIORAZIONE	APPLICABILITA'	
			oneri urb.	costo costr.
art. 43 (comma 2-bis) L.R. 12/2005	interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto	5%	•	•
art. 43 (comma 2-sexies) L.R. 12/2005	interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non compresi nel tessuto urbano consolidato	40%		•
	interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato	20%		•
	interventi di logistica o autotrasporto non incidenti su aree di rigenerazione	50%		•



Comune di Lecco

AII/C

MODALITA' APPLICATIVE PER RIDUZIONI/MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

RIDUZIONI individuate per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si applicano alle tariffe base definite con D.C.C. n. 9/2023 e s.m.i., qualora vi sia facoltà di applicare più riduzioni gli oneri di urbanizzazione dovuti vanno determinati applicando contestualmente tutte le riduzioni all'importo derivante dall'applicazione delle tariffe base. Le diverse riduzioni applicabili ai sensi della presente deliberazione, per quanto attiene la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, non possono comunque determinare un abbattimento complessivo dell'importo dovuto superiore al 60%. Di seguito un'ipotesi di calcolo su un importo dovuto pari a 100 € (derivante dall'applicazione della tariffa base alla superficie o volume dell'intervento), ipotizzando un caso di sconto multiplo con tre differenti riduzioni (pari a -5%; -15%; -5%): $100€ \cdot (1-5\%) \cdot (1-15\%) \cdot (1-5\%) = 76,71€$ tenendo presente che le diverse riduzioni non possono determinare un abbattimento complessivo dell'importo dovuto superiore al 60%.

RIDUZIONI applicabili ai sensi della presente deliberazione per quanto attiene la quota relativa al costo di costruzione, similmente a quanto sopra indicato, non possono comunque determinare un abbattimento complessivo dell'importo dovuto per il contributo di costruzione superiore al 60%.

RIDUZIONI di cui all'art. 44 (comma 8) e art. 43 (comma 2-quater) L.R. n. 12/2005 non si applicano alle istanze di Permesso di Costruire o di Piano Attuativo già presentate all'entrata in vigore della L.R. n. 18/2019 (14.12.2019).

RIDUZIONI di cui all'art. 42 (comma 2) L.R. n. 16/2016 si applicano ai titoli abilitativi, onerosi che ricadono in tale casistica (interventi di nuova costruzione), sia per i servizi abitativi pubblici - nel caso non fossero previsti nel Piano dei Servizi - sia per i servizi abitativi sociali così come definiti dalla normativa vigente.

RIDUZIONI di cui all'art. 43 (comma 2-quinquies) L.R. n. 12/2005:

- sono applicabili a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente; si rinvia per l' "Ambito di applicazione" alla D.G.R. n. XI/3509/2020;
- possono essere utilizzate laddove ci si avvalga di altre riduzioni ed incentivi previsti dalla medesima L.R.: infatti, sono ammesse anche laddove già si applichino le riduzioni previste all'art. 44 (comma 8) ovvero previste all'art. 48 (comma 6) ovvero previste all'art. 43 (comma 2-quater) della L.R. n. 12/2005, mentre non è ammessa per gli interventi di recupero degli edifici rurali in stato di dismissione o abbandono all'uso agricolo (art. 40-ter, comma 5, L.R. n. 12/2005)
- non possono accedere a tali riduzioni "gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscono di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico)";
- ai fini delle necessarie verifiche "l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso alla riduzione del contributo di costruzione (...) deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle finalità e dei criteri" riportati nell'allegata Tab/A;
- per completare le verifiche "A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei criteri e delle finalità dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore Lavori (o altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento".

MAGGIORAZIONE di cui all'art. 43 (comma 2-bis) L.R. n. 12/2005 si applica ai titoli abilitativi, onerosi che ricadono in tale casistica (interventi di nuova costruzione), a far tempo dal 12.04.2009. In caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione non è ammissibile lo scomputo relativamente a tale quota di maggiorazione.

MAGGIORAZIONI di cui all'art. 43 (comma 2-bis) e art. 43 (comma 2-sexies) L.R. n. 12/2005 per l'individuazione delle aree agricole allo stato di fatto si veda planimetrica allegata.



