



Atti del Comune

Direzione Urbanistica
Area Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione

COMUNE DI MILANO
AREA SPORTELLO UNICO
PG 297029/2017

Del 28/06/2017 09:14:22
DIRETTORE DI AREA

Milano, 21 giugno 2017

Uggetto: CIRCOLARE N. 1/2017 (progr.0053) Parziale rettifica alla Circolare n. 1/2009 relativamente al calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione per gli interventi di recupero dei sottotetti. Nuove disposizioni operative in attuazione all'art. 26 comma 1, lett. K della L.R. 15/2017.

La Legge Regionale 12/2005 all'art. 64 comma 7 "*Disciplina degli Interventi*" ha disposto che "*La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione*".

In attuazione alla L.R. 12/2005 come sopra richiamata, con la circolare n.1/2009 dell'8 gennaio 2009, la direzione dello Sportello Unico per l'Edilizia ha dettato disposizioni operative in materia di recupero di sottotetti, trattando, tra le altre, la metodologia di calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione. La suddetta circolare ha dunque previsto che il calcolo degli oneri di urbanizzazione si determina come per le nuove costruzioni e il contributo commisurato al costo di costruzione si determina come per le nuove costruzioni applicando la tabella allegata al D.M. 10/05/77.

La Legge Regionale n. 15 del 26 maggio 2017 all'art. 26 comma 1 lettera k) ha modificato all'art. 64 della L.R. 12/2005:

- il comma 7, nella sola parte in grassetto, col seguente:
*"7. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune **per le opere di ristrutturazione edilizia....**"*
- dopo il comma 7 è inserito il seguente
"7bis. Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegate direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3 del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione".

Alla luce delle nuove disposizioni normative si precisa che in Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12/2005 "**Oneri di urbanizzazione**", gli oneri di urbanizzazione legati alla ristrutturazione edilizia sono riconducibili alle due categorie:

- ✓ Interventi di ristrutturazione **non comportante demolizione e ricostruzione** (gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60%, ex art. 44 comma 10);
- ✓ Interventi di ristrutturazione **comportante demolizione e ricostruzione** (gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione al 100%).

Il medesimo duplice regime verrà applicato agli interventi di recupero dei sottotetti qualora il recupero avvenga

- ✓ con interventi edilizi **non comportanti demolizione e ricostruzione**, saranno applicati gli oneri della nuova costruzione ridotti del 60%;
- ✓ con interventi edilizi **comportanti demolizione e ricostruzione totale**, saranno applicati gli oneri integrali (100%) della nuova costruzione.



Atti del Comune

Ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 64 comma 7 modificato dalla L.R. 15/2017 sopra richiamato,

- ✓ per gli interventi non comportanti demolizione e ricostruzione è facoltà del richiedente
 - la presentazione del Computo Metrico Estimativo (valutato con il Listino "Opere Edili della C.C.I.A.A. di Milano") delle opere in progetto, al quale sarà applicata la percentuale del 10% qualora non venga autodeterminata la classe dell'edificio e relativa percentuale (5%, 6%, 15%) di tassazione, ai sensi del D.M. 801 del 10/05/1977. Detto importo non può comunque superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del D.M. 801/1977;
 - OPPURE
 - l'utilizzo della Tabella Ministeriale (D.M. 801/1977) con la percentuale delle nuove costruzioni e la metodologia prevista dalla Circolare 1/2009 ossia "*qualora la suddetta tabella, estesa a tutto l'edificio per la determinazione della classe, risulti di difficile compilazione, il richiedente in alternativa potrà richiedere l'applicazione della classe massima (classe XI - 20%) alla Superficie complessiva (Sc dell'intervento)*".

- ✓ per gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione, il calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione è determinato solo mediante l'utilizzo della Tabella Ministeriale (D.M. 801/1977) e la metodologia prevista dalla Circolare 1/2009 sopra richiamata.

L'introduzione del nuovo comma 7bis del medesimo articolo sopra richiamato, ha disposto la completa esenzione dalla quota del contributo commisurato al costo di costruzione e dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione, per il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a 40 mq., costituenti in base a titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi.

A Tutti gli Uffici

Il Direttore Dell'Area
Arch. Giovanni Oggioni