

Verbale Commissione Urbanistica del 20/02/2025

PRESENTI:

- Sindaco del Comune di Lainate Alberto Landonio con delega all'Urbanistica
- Commissione Urbanistica:
 - Vincenzo Vitale (Presidente)
 - Battistini Orazio
 - Boschetti Simona
 - Gilardi Andrea
 - Nigrotti Stefano
 - Pessina Enrico
 - Cormio Matteo
 - Lui Maurizio
 - Mancini Assunta
 - Rimoldi Marco

ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione verbale seduta precedente
2. Aggiornamento oneri di urbanizzazione e approvazione del Regolamento di applicazione
3. Aggiornamento PII ex Pista prove Pirelli
4. Varie ed eventuali

Alle ore 21.07 il presidente della Commissione Vincenzo Vitale saluta i presenti e procede con l'Appello.
Sono presenti tutti i Commissari.

1. Si dà inizio all'ordine del giorno della Commissione. Viene approvato all'unanimità dei presenti il verbale della Commissione precedente ad esclusione del Commissario Cormio che si astiene perché assente.

Il Commissario Cormio interviene per ricordare che, in occasione del verbale della commissione del 25 ottobre 2024, chiese se era possibile avere un supporto informatico per agevolare la stesura del verbale (per renderlo più sintetico). Chiede di verificare la conformità alla privacy rispetto all'inserimento dei nomi dei cittadini che intervengono durante le commissioni.

Il presidente Vitale, sottolineando che non è la sede adatta per discutere di questo tema, si impegna a chiedere al Segretario Comunale se sarà il caso di intervenire.

2. Aggiornamento oneri di urbanizzazione e approvazione del Regolamento di applicazione

Il Sindaco inizia a relazionare il secondo punto all'ordine del giorno.

Gli attuali oneri applicati per gli interventi edilizi sul nostro territorio sono disciplinati dalla delibera del Consiglio Comunale n° 8 del 22 gennaio 2007 che ha determinato le attuali tariffe. Richiamando la normativa regionale, in particolare quanto previsto dall'articolo 44 punto 1 della legge regionale 12/2005, si propone questa delibera per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione. La normativa

prevede che l'aggiornamento degli oneri avvenga ogni 3 anni. In realtà in questo periodo intercorrente dal 2007 ad oggi sono occorsi una serie di eventi che hanno indotto le amministrazioni che si sono susseguite a non intervenire. In particolare, la crisi economica degli anni dal 2009 al 2012, i vari provvedimenti in salvaguardia delle Leggi Finanziarie e, in ultimo, la pandemia. Ci sono state infatti una serie di normative a livello nazionale che prorogavano la validità delle convenzioni urbanistiche come azione di supporto alle attività economiche che si stavano sviluppando.

Per questo motivo, essendo passati vari anni l'amministrazione ha ritenuto di dover rivedere le tariffe dei contributi di costruzione per gli interventi edilizi. Per determinare le tariffe l'ufficio ha optato come riferimento le tabelle approvate da regione Lombardia che stabilisce la metodologia per giungere al calcolo dei contributi di costruzione. Nei documenti inviati a tutti i Commissari sono stati condivisi sia il file che identifica quale è stato il metodo per giungere al calcolo dei nuovi oneri di urbanizzazione, sia il confronto tra gli oneri precedenti e quelli attuali, accompagnato da una tabella con il confronto degli oneri di urbanizzazione applicati dal Comune di Lainate e quelli applicati da diversi Comuni tra cui tutti quelli limitrofi. Ai Commissari è stato anche inviato il regolamento per la disciplina del contributo dovuto per gli interventi edilizi. Con il termine contributo di costruzione intendiamo sia gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che il contributo costo di costruzione determinato dallo specifico progetto presentato in occasione di un intervento edilizio.

Con questo regolamento si è cercato di mettere in ordine una serie di delibere che negli anni hanno disciplinato il tema degli oneri di urbanizzazione. Il testo non è esclusivamente la somma di quanto disciplinato da queste delibere che vengono abrogate ma un'evoluzione della regolamentazione degli interventi per l'applicazione degli oneri.

Il Sindaco inizia a leggere, a livello di titoli, gli articoli del regolamento dicendosi disponibile ad eventuali chiarimenti richiesti dai Commissari.

Interviene il Commissario Maurizio Lui chiedendo se, visto che il costo di costruzione subiva già un adeguamento Istat automaticamente, anche per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'aumento sarà automatico. Il Sindaco risponde che il costo di costruzione è aggiornato per legge ogni anno sulla base dell'Istat e che con il regolamento, visto che la normativa prevede che gli oneri siano aggiornati ogni 3 anni, si vuole introdurre questo meccanismo automatico di aggiornamento all'Istat.

Il Sindaco prosegue con la lettura del regolamento soffermandosi sulla novità dell'inserimento di un nuovo gruppo funzionale che è quello della logistica. Ad oggi la logistica ha gli stessi oneri dell'industria e dell'artigianato. Quella di prevedere degli oneri specifici più alti per la logistica rispetto a quelli dell'industria e dell'artigianato è una scelta politica perché si è notato che avere lo stesso costo ha indotto alcune realtà ad insediarsi a Lainate anche in funzione di questo trattamento non diversificato. Inoltre le ricadute sul territorio degli insediamenti logistici sono sicuramente più rilevanti.

Il Sindaco ritorna sul punto dell'adeguamento Istat per sottolineare che lo strumento per fare l'adeguamento è quello di avere una tabella degli oneri separata dalla delibera del Consiglio Comunale.

La tabella definisce solo i valori mentre per altre modifiche occorre il passaggio in Consiglio Comunale.

Interviene la Consigliera Sara Rubino che chiede se la questione della tabella che viene messa al di fuori del regolamento per non dover fare una delibera in Consiglio Comunale comporta comunque una delibera di Giunta.

I Commissari Maurizio Lui e Matteredo Cormio dicono entrambi che anche per l'adeguamento annuale dei costi di costruzione viene fatta una delibera di Giunta.

La Consigliera Sara Rubino sottolinea che anche per l'adeguamento della tabella degli oneri occorre una delibera di Giunta o di Consiglio Comunale.

Il Consigliere Nigrotti chiede se l'adeguamento Istat che avviene ogni 3 anni prende in considerazione solo la percentuale del terzo anno.

La consigliera Sara Rubino chiede se c'è discrezionalità della Giunta nel decidere l'aumento Istat ma anche un ulteriore aumento.

Il Commissario Cormio risponde che è un tema normativo e non politico e che sarà il Segretario Comunale a decidere se dovrà essere una delibera del Consiglio Comunale o di Giunta.

Il Commissario Cormio interviene per mettere in discussione sia il criterio con cui è stata fatta la tabella sia l'entità dell'aumento che è di una percentuale del 50%. Ci sono anche 2 euro di differenza tra l'adeguamento Istat e l'aumento effettivo. Il Commissario chiede a cosa siano dovuti questi aumenti e mette in discussione anche il rapporto comparativo con i comuni limitrofi perché ci sono nella tabella Comuni con più servizi rispetto a Lainate.

Il Sindaco sottolinea che si sono riportati Comuni anche non della stessa tipologia di Lainate per mostrare quali sono i costi in altre realtà.

Prosegue il Commissario Cormio che, considerando che la scelta di aumentare gli oneri è una scelta su cui non si può transigere, si chiede il perché è stata fatta questa scelta. In particolare chiede se ci sono spese particolari da sostenere e con quale finalità. Chiede se c'è un progetto che deve essere finanziato oppure un ufficio con carenza di personale, una giustificazione che porta a dire che gli oneri di urbanizzazione sono finalizzati. Chiede infine se l'aumento che stiamo facendo adesso si applica anche nel piano dell'accordo di programma ex Alfa.

Considerando l'incidenza degli oneri, propone di spalmare il costo del 20/25% adesso e il restante in occasione della rivisitazione del PGT del 2026.

Il Vice Presidente Mancini dice che anche per lei l'aumento è ben più dell'Istat e si aspettava che si sarebbero incentivate le ristrutturazioni visto che a Lainate ci sono tanti edifici da ristrutturare. Magari tenendo aliquote agevolate e rateizzazioni.

Anche per lei comparare Lainate con Milano è fuori luogo perché i servizi offerti da Milano sono completamente diversi.

Il Sindaco risponde alle osservazioni precisando una serie di elementi.

In particolare, rispetto alle tabelle, precisa che il Comune non ha deciso di fare questo intervento per fare cassa, ma ha deciso di fare questo intervento perché ritiene corretto intervenire dopo 18 anni in cui non si è messo mano a questo tema proprio per favorire gli interventi edilizi. Ritiene che non ci troviamo in una fase in cui un intervento sugli oneri di urbanizzazione possa penalizzare gli interventi che sono in procinto perché sembra che il mercato sia tutt'altro che fermo. Chi chiede di venire a Lainate non chiede il costo degli oneri ma i tempi per iniziare. Non ci sono necessità di coprire

costi legati al personale anche perché gli oneri non servono per pagare gli stipendi ma per finanziare gli investimenti. La motivazione dell'adeguamento è di riportare in linea il valore degli oneri con il valore del costo della vita. La determinazione dei valori è stata fatta con una metodologia che è stata ben descritta. Il riferimento all'indice Istat è stato messo per mettere una pietra di paragone rispetto a quale è stato il risultato applicando il metodo. Quello che hanno descritto gli uffici è che è stato applicato un metodo per giungere al nuovo valore che è stato poi rapportato al semplice aumento Istat degli oneri applicati con la metodologia precedente.

Il calcolo degli oneri è stato fatto basandosi sui costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria su Lainate.

Ricorda alla commissaria Mancini che gli oneri di ristrutturazione sono abbattuti del 60%, diversa è la sanatoria perché è un tema normativo.

Per quanto riguarda l'atto integrativo dell'accordo di programma sull'area ex Alfa Romeo il Sindaco ricorda che vengono applicati gli oneri di urbanizzazione più alti tra quelli applicati dai comuni che aderiscono

Il Commissario Maurizio Lui condivide le osservazioni del Commissario Cormio per l'entità dell'aumento visto che nel marzo 2026 ci sarà la rivisitazione del PGT. Visto che sono stati ridotti gli incentivi per la ristrutturazione si sarebbe potuto dare incentivi ulteriori per le ristrutturazioni.

Il Sindaco conclude la lettura dei punti del regolamento.

3. Aggiornamento PII ex Pista prove Pirelli

Il Sindaco spiega che questo è un punto che non dovrebbe andare in commissione in quanto riferito ad un permesso di costruire già rilasciato ma che sembrava corretto, per una finalità informativa e conoscitiva della Commissione, condividere.

Il Sindaco mostra il progetto che si trova sull'area a fianco dell'hotel Ibis.

Si tratta di un intervento di una struttura ricettiva (residence) che prevede la costruzione di un edificio di 11 piani.

4. Varie ed eventuali

Il Commissario Rimoldi chiede se in via Omero, tra la via che viene da Biringhella, dove ci sono nuove costruzioni sia un'area privata

Il Sindaco risponde di sì

Non essendoci altri interventi alle ore 23.15 si conclude la commissione

Il Presidente: Vincenzo Vitale

Il Segretario: Simona Boschetti

