

COMMISSIONE CONSILIARE 3 - CITTÀ FUTURA

Verbale n. 3 del 06 novembre 2025

Il giorno di **giovedì 6 novembre 2025 alle ore 18.30**, si è riunita, in modalità mista, la Commissione Consiliare 3 come indicato, nella convocazione della Presidente della Commissione Sara Borgia, con lettera prot.76882/2025 del 29.10.2025 per la trattazione degli argomenti di cui al seguente ordine del giorno:

1) Approvazione verbali sedute precedenti:

- n. 02 del 24/06/2025

2) Approvazione schema di convenzione per l'attuazione dei piani attuativi urbanistici di iniziativa privata e dei permessi di costruire convenzionati – Espressione parere.

3) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Definizione delle maggiorazioni e riduzioni del contributo di costruzione. Aggiornamento. Approvazione – Espressione parere.

Presiede l'adunanza la Presidente della Commissione 3 - Città Futura, **Sara Borgia**; svolge le funzioni di segretario verbalizzante **Ausilia Mocchetti** funzionario del Settore Assetto e Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione.

Si procede all'appello, risultano presenti i signori:

COMMISSIONE 3	Voto ponderale	in presenza	da remoto	assente
Borgia Sara	5	X		
Pigni Giacomo	4		X	
Bonfrate Eligio	4	X		
Sassi Antonio	2	X		
Toia Carolina	2			X
Toia Francesco	2		X	
Grillo Gianluigi	3			X
Munafò Letterio	1			X
Brumana Franco	1			X
Amadei Federico	1		X	
TOTALI		11	7	

Partecipano alla Commissione, inoltre:

in presenza:

- L. Fedeli (Assessore Città Futura); arch. R. De Zotti (Dirigente Assetto e Gestione del Territorio);
geom. E. Pontigia (E.Q. Assetto e Gestione del Territorio)

in presenza:

arch. A. Armentano e arch. A. Santomena (parte tecnica – consulenti PIM)

Alle ore 18:40, constatata la regolarità della seduta, la riunione è dichiarata valida;

PUNTO 1 – APPROVAZIONE VERBALI

La Presidente **Borgio S.** apre i lavori della Commissione, iniziando con l'approvazione del verbale della seduta precedente:

- n. 02 del 24/06/2025

Votato all'unanimità dei presenti.

PUNTO 2 – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI – ESPRESSIONE PARERE

La presidente **Borgio S.** introduce l'argomento all'ordine del giorno e passa la parola all'assessore L. Fedeli.

Fedeli L. - Introduce l'argomento evidenziando la necessità di dover procedere all'aggiornamento dello schema di convenzione già approvato con deliberazione di CC n.35 del 25/06/2019 considerato che il Comune di Legnano è dotato di un nuovo Strumento urbanistico (PGT) divenuto efficace lo scorso anno (11 settembre 2024), nonché per le nuove disposizioni introdotte dal nuovo codice dei contratti in materia di opere pubbliche di cui al D.Lgs. 36/2023.

De Zotti R. – Ribadisce la necessità di procedere con l'adeguamento dello schema di convenzione tipo nei casi di presentazione, come previsto dalla normativa vigente, di PdC convenzionato e/o di piano attuativo.

La Presidente **Borgio S.**, finita la presentazione e visto che non ci sono altri interventi sull'argomento, invita i commissari presenti alla votazione.

Si passa alla votazione:

Commissari presenti: 6 – Voto ponderale 18

Favorevoli: BORGIO S. (PD), PIGNI G. (PD), BONFRATE E. (INSIEME PER LEGNANO-LEGNANO POPOLARE), SASSI A. (RILEGNANO)

Voti ponderali: 15

Contrari: AMDEI F. (GRUPPO MISTO), TOIA F. (TOIA SINDACO),

Voti ponderali: 3

Astenuti:

Voti ponderali:

Non
partecipano al
voto

PUNTO 3 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. DEFINIZIONE DELLE MAGGIORAZIONI E RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE. AGGIORNAMENTO. APPROVAZIONE – ESPRESSIONE PARERE.

La presidente **Borgio S.** per questo argomento all'ordine del giorno passa la parola ai consulenti del PIM per l'esposizione.

Armentano A. (consulente PIM) – L'argomento verrà meglio illustrato con l'utilizzo di alcune slide che contengono i criteri metodologici utilizzati a supporto dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Detta documentazione viene quindi trasmessa e condivisa con i Commissari.

Prosegue argomentando che alla base dello studio condotto vi è la necessità di definire il costo delle opere di urbanizzazione per dotare il Comune di Legnano di uno strumento il più reale possibile, con oneri vigenti coerenti con quelli dei reali costi di realizzazione.

Santomenna A. (consulente PIM) – Interviene e con l'aiuto delle slide introduce l'argomento e il metodo proposto per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con la definizione delle maggiorazioni e riduzioni del contributo di costruzione.

Premette come il Piano dei Servizi individua i principali interventi sui servizi da implementare per garantire un adeguato sviluppo in base alla popolazione e come nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche della Città di Legnano 2025-2027, approvato dalla Giunta Comunale, vengono individuati gli interventi necessari dal 2025 al 2027, suddivisi per categoria.

Gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria vigenti sono stati approvati con Delibera di Giunta Comunale n. 199 del 29.07.2022.

Il riferimento normativo per l'aggiornamento degli oneri è l'articolo 44, comma 1, della LR 12/2005 e ss.mm.ii: *"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"*.

Quindi riferisce in merito ai diversi criteri metodologici utilizzabili per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, così riassunti:

- valutazione dell'incremento percentuale dei costi relativi alle opere edilizie e di urbanizzazione (ove presenti e certificati dall'ISTAT) rispetto all'ultimo aggiornamento deliberato, ricavandone un valore percentuale d'incremento, da applicare alle tariffe oggi vigenti;
- valutazione di confronto con le tariffe vigenti nei comuni contermini al Comune di riferimento, per verificare il sostanziale allineamento delle stesse a livello macro territoriale, tenendo oltremodo in considerazione l'attrattività di tale comune rispetto alle realtà circostanti;
- analisi e determinazione degli importi relativi ai progetti e alle tariffe unitarie rilevate dai Prezziari di settore, per il territorio della Regione Lombardia, pubblicati con cadenza annuale;
- analisi e determinazione dei costi parametrici di realizzazione delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria, oltre alle spese generali) valutando progetti presentati e/o realizzati nel Comune di riferimento negli ultimi anni.

Tra tutti i suddetti criteri, si è deciso di adottare i seguenti:

- in primo luogo, si sono presi a riferimento progetti e tariffe unitarie rilevate nel "Prezzario delle Tipologie Edilizie 2024" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano;
- in secondo luogo, si sono utilizzati i costi parametrici desunti dalle analisi di Progetti di urbanizzazione presentati direttamente agli Uffici Tecnici della Città di Legnano (basati sui costi reali rilevati e sostenuti dagli operatori nella città stessa); per alcune tipologie di urbanizzazione, non avendo a disposizione progetti riferiti alla Città di Legnano, si sono assunti progetti esecutivi relativi ad interventi in contesti simili per dimensioni e caratteri urbanistici;
- in terzo luogo, per le opere di Urbanizzazione Secondaria, è stata effettuata l'analisi degli interventi elencati nel Programma Triennale Opere Pubbliche 2025-2027 della Città di Legnano;
- infine, in ultima analisi, è stata utilizzata una Stima di massima relativa ad interventi simili per tipologia di intervento, dove i dati a disposizione non erano sufficienti a determinare un reale costo parametrico dell'opera.

L'utilizzo di tali criteri pone un duplice obiettivo:

- evitare un eccessivo onere a carico del Comune in rapporto ad un servizio fornito ai privati, nel rispetto delle indicazioni del DPR 380/2001 e della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;
- rendere equo il rapporto fra gli oneri dovuti per gli interventi in ambiti soggetti a Piano Attuativo o PdC convenzionato (nei quali le opere sono direttamente realizzate dagli interessati, con i costi reali) ed oneri versati per gli interventi negli altri tessuti (nei quali, a tariffe inadeguate, ci sarebbero maggiori costi reali a carico del Comune).

Attraverso l'analisi delle articolazioni delle categorie funzionali e delle destinazioni d'uso del vigente PGT, tenuto altresì conto delle incentivazioni, riduzioni, maggiorazioni previste per legge e dal PGT vigente -comprendenti le maggiorazioni o riduzioni applicabili in base ai criteri di incidenza funzionale, della destinazione ammissibile rispetto alla prevalente e di incidenza realizzativa- si è giunti alla determinazione degli oneri urbanizzativi per destinazione d'uso e classificazione TUC come riassunti nelle Tabelle riepilogative di definizione oneri urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti.

La Presidente **Borgio S.**, finita la presentazione del documento chiede se ci sono interventi da parte dei Commissari.

Pigni G. - condivide le logiche che hanno portato alla redazione del documento in discussione.

Toia F. - critica aspramente quanto argomentato dall'assessore Fedeli.

La Presidente **Borgio S.**, finita la presentazione e visto che non ci sono altri interventi sull'argomento, invita i commissari presenti alla votazione.

Si passa alla votazione:

Commissari presenti: 6 – Voto ponderale 18

Favorevoli: BORGIO S. (PD), PIGNI G. (PD), BONFRATE E. (INSIEME PER LEGNANO-LEGNANO POPOLARE), SASSI A. (RILEGNANO)

Voti ponderali: 15

Contrari: AMDEI F. (GRUPPO MISTO), TOIA F. (TOIA SINDACO),

Voti ponderali: 3

Astenuti:

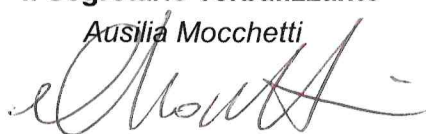
Voti ponderali:

Non
partecipano al
voto

Alle ore 19:50 la riunione viene sciolta.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario verbalizzante

Ausilia Mocchetti


La Presidente della Commissione 3

Sara Borgio
