



[Home](#) > [Ufficio Stampa](#) > [Notizie](#)

## Rigenerazione urbana. Equità e redistribuzione i criteri guida per rivalutare gli oneri di urbanizzazione

Il territorio di Milano diviso tra fascia centrale ed esterna per sostenere i processi di riqualificazione. Introdotte nuove riduzioni, a favore della qualità ambientale e dell'accesso alla casa

*Milano, 11 marzo 2023* - Recepire le disposizioni normative in materia, anche in considerazione del forte aumento dei valori degli investimenti immobiliari in città degli ultimi anni. Nello stesso tempo, seguire un principio equitativo e redistributivo e continuare a favorire i processi di rigenerazione urbana soprattutto nelle aree meno centrali. Questi i criteri che guidano l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, deciso con una delibera di Giunta appena approvata, che passerà poi alla discussione in Consiglio comunale.



Il parametro utilizzato per l'aggiornamento è l'indice Istat relativo al prezzo delle opere di urbanizzazione, ovvero il costo di costruzione di un fabbricato residenziale: l'incremento accumulato fino ad oggi si attesta sul 37,92%. Un valore che, sulla base dei dati delle pratiche edilizie presentate nel corso del 2021, corrisponde ad un aumento annuale di bilancio di circa 20 milioni.

Fermo restando l'obiettivo, il Comune ha però deciso, per la prima volta, di differenziare il peso degli oneri contributivi in modo da non penalizzare gli interventi di riqualificazione nelle aree di rigenerazione urbana, dividendo il territorio di Milano in due grandi fasce: quella più centrale, corrispondente al centro storico e all'area immediatamente contigua, e quella che invece si trova al di là della circonvallazione esterna, peraltro decisamente più estesa (con una superficie pari all'84,13% della complessiva).

Alla base dei calcoli utili al bilanciamento è il differente carico urbanistico nelle due fasce: su quella centrale pesano i costi manutentivi a kmq (ad esempio di strade, arredi, servizi) mediamente doppi, la maggiore attrattività per i cosiddetti city users, le superiori densità abitativa e concentrazione di servizi.

È anche da ricordare che il 90% degli interventi nella città si sostanzia in opere di ristrutturazione, riqualificazione e sostituzione dell'esistente, una fattispecie per la quale già ora è prevista una riduzione dei costi degli oneri fino al 68%. Quanto agli interventi di nuova edificazione, che rappresentano la parte residuale del totale, la rivalutazione degli oneri in tutta la fascia esterna rimarrà contenuta al 10%, e solo nella parte centrale arriverà al 113%.

"Parametrare gli oneri in base ad un'ottica di rigenerazione, e quindi anche alla fascia territoriale, rappresenta una vera e propria rivoluzione, l'introduzione di una assoluta novità - commenta l'assessore alla Rigenerazione urbana Giancarlo Tancredi -. Per evitare il decremento del gettito complessivo, ma anche di incidere negativamente sui processi di investimento, ci sembra corretto rivedere i criteri di computo, incrementando nella zona centrale e pesando il meno possibile sulle altre, dove vogliamo favorire i progetti di rigenerazione. Questo risponde anche ai costi crescenti di manutenzione delle urbanizzazioni delle aree centrali, dove i flussi abitativi e lavorativi sono più consistenti". "Aggiungo - conclude Tancredi - che il provvedimento va anche a sostegno degli interventi edilizi di neutralità carbonica, per i quali

prevediamo infatti importanti sconti”.

Oggi per le nuove costruzioni residenziali la base per il calcolo degli oneri è di 23,97 euro al metro cubo (urbanizzazione primaria) più 38,02 (secondaria), che con l’aggiornamento aumentano a 51 euro/mc (primaria) più 81 (secondaria) nella fascia centrale e a 26 euro/mc (primaria) più 42 (secondaria) in quella periferica.

Un esempio: gli oneri relativi ad un edificio residenziale di nuova edificazione in zona centrale di circa 3mila mq di SI (30 appartamenti) ammontano attualmente a 557.910 euro, se aggiornati a 1,188.600 milioni di euro; per lo stesso edificio in zone periferiche, se gli oneri attuali sono esattamente gli stessi, quelli aggiornati si attesteranno a 612mila euro.

In caso di ristrutturazione, invece, per lo stesso edificio attualmente gli oneri ammontano a 178.531 euro, che diventeranno 380.160 nelle zone centrali, oppure 195.840 nelle aree esterne. La ristrutturazione continuerà infatti a beneficiare degli abbattimenti previsti.

Non solo resteranno in vigore le riduzioni già oggi applicate, ma ne sono anche previste di nuove, che rispecchiano gli obiettivi dell’Amministrazione sotto il profilo ambientale e le linee guida che sottendono la stesura del Pgt entrato in vigore nel 2020: in particolare, nel caso di edificazioni che rispondono ai criteri di neutralità carbonica è prevista la riduzione del 20% del costo di costruzione se destinate a funzioni private, e del 50% se ospiteranno servizi convenzionati con il Comune.

Per i servizi abitativi in affitto a canone convenzionato è previsto l’azzeramento, per le residenze studentesche universitarie convenzionate il 50%.

Aggiornate le riduzioni per i servizi privati: abbattimento totale se convenzionati e tra l’80% e il 90% se comunque riconosciuti di interesse pubblico. Confermate quelle per le opere in rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica con conseguente risparmio idrico, per la bonifica di edifici e suoli contaminati, per l’utilizzo di protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere (tra il 5 e il 15%).

Le maggiorazioni riguardano invece il recupero abitativo dei sottotetti (più 10% sull’intero territorio), gli interventi di logistica o autotrasporto (più 50%) e nel caso di consumo di suolo agricolo (dal più 5 al più 30%).

Stabiliti infine i criteri per quantificare gli oneri aggiuntivi degli immobili dismessi, che sono pari al 100% di quelli già dovuti per la quota di volume aggiuntivo. Per gli interventi superiori a 2mila mq è dovuto un ulteriore contributo.

Aggiornato il: 11/03/2023

[Stampa](#)      [Condividi](#)



**Comune di Milano**

[Palazzo Marino](#)  
[Amministrazione Trasparente](#)  
[Albo Pretorio](#)  
[Statuto, regolamenti e patrocini](#)  
[Albi comunali](#)  
[Protocollo generale e Casa comunale](#)  
[Cittadella degli archivi](#)  
[Nomine e loro regolamentazione](#)  
[Accesso agli atti](#)  
[Archivio Deliberazioni](#)

**Servizi**

**Ufficio Stampa**

[Notizie](#)  
[Elenco eventi](#)

**Aree tematiche**

[Ambiente](#)  
[Anagrafe](#)  
[Animali](#)  
[Casa](#)  
[Cultura](#)  
[Edilizia](#)  
[Impresa](#)  
[Informagiovani](#)  
[Lavoro e formazione](#)  
[Mobilità](#)  
[Partecipazione](#)  
[Polizia locale e sicurezza](#)  
[Quartieri](#)  
[Relazioni internazionali](#)  
[Rigenerazione Urbana e Urbanistica](#)  
[Scuola](#)  
[Servizi funebri](#)  
[Servizi Sociali](#)  
[Spazi per attività ed eventi](#)  
[Sport](#)  
[Statistica](#)

**Link utili**

[Regione Lombardia](#) | [Città Metropolitana](#) | [ATS Milano](#) | [ATM](#) | [AMSA](#) | [AMAT](#) | [A2A](#) | [MM](#) | [ATO](#)  
[Città Metropolitana di Milano](#) | [TRENORD](#) | [Ministero della Salute](#) | [Istituto Superiore della Sanità](#) | [Organizzazione Mondiale della Sanità - OMS](#) | [Portale Salute e sicurezza sul lavoro](#) | [Milano Ristorazione](#) | [MilanoSport](#) | [SogeMi](#)  
  
| [Amministrazione Trasparente](#)  
  
| [Elenco Siti Tematici](#)  
  
| [Portale Intranet](#)  
  
| [In che municipio è via...?](#)

[Tributi](#)  
[Verde](#)  
[Volontariato](#)



Comune di Milano, Piazza della Scala, 2  
- 20121 Milano Italia  
Codice fiscale/Partita IVA  
01199250158  
Contact Center [020202](#)

[Privacy](#) | [Note legali](#) | [Accessibilità](#) |  
[Dichiarazione di accessibilità](#)