



COMUNE DI VEDANO OLONA

PROVINCIA DI VARESE

RIDETERMINAZIONE ED AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI

DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e L.R. n° 12/2005 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio"

RELAZIONE TECNICA E CRITERI OPERATIVI

Arch. Luigi Moriggi
Via G. Zuretti, 25 - 20125 Milano
Tel. 02.67391366
Mail: luigi.moriggi@tin.it
Pec: moriggi.7721@oamilano.it

Marzo 2020

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	6
2.1. Premessa	6
2.2. Riferimenti normativi	6
2.3. Analisi dei costi di urbanizzazione.....	11
2.3.1. <i>Opere di urbanizzazione primaria</i>	12
2.4. Determinazione dei costi effettivi	13
2.5. Confronto con i comuni del territorio	14
2.6. Determinazione delle nuove tariffe	16
3. MODALITA' E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI E CONTRIBUTI EDILIZI E URBANISTICI	20
3.1. Ambito di applicazione.....	20
3.2. Interventi non soggetti al pagamento.....	21
3.3. Incentivazioni. Interventi con riduzione del contributo	22
3.4. Interventi con maggiorazione del contributo	25
3.5. Determinazione del contributo	26
3.6. Gli oneri nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati.....	31

ALLEGATI

Allegato 01 –Analisi costi opere di urbanizzazione primaria

Allegato 02 – Costo parametrico opere di urbanizzazione secondaria

Allegato 03 – Determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Allegato 04 – Determinazione nuovi oneri di urbanizzazione

1. PREMESSA

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 01 aprile 2019, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione definitiva sul BURL, Serie Avvisi e concorsi n° 26 del 26 giugno 2019, che innova sostanzialmente la disciplina urbanistica, per ciò che riguarda gli aspetti relativi alle modalità di attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione e sviluppo del territorio, si rende necessario ai sensi dell'articolo 44 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., procedere alla rideterminazione ed aggiornamento delle vigenti tariffe in materia di oneri di urbanizzazione.

In particolare, l'aggiornamento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è finalizzato all'adeguamento dei costi effettivi di potenziamento, miglioramento, ripristino e nuove realizzazioni di opere di urbanizzazione sul territorio comunale.

Riprendendo quanto indicato negli elaborati del Piano di Governo del Territorio, tra le politiche di attuazione degli interventi definiti dal Documento di Piano veniva individuata la necessità di procedere:

- ad una rideterminazione della metodologia e dei criteri per la definizione degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto previsto dalla Legge regionale n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;
- alla determinazione dell'importo unitario di monetizzazione delle aree di interesse pubblico non cedute e al valore delle aree edificabili per le diverse destinazioni previste dal PGT.

Dalla relazione del Documento di Piano e, in particolare dal capitolo relativo a “*Le politiche di accompagnamento per l'attuazione del PGT*”, oltre alle varie forme di cooperazione ed alle azioni di piano, un apposito paragrafo relativo alle fonti di finanziamento per l'attuazione del PGT, così recita:

(....)

11.2. Le fonti di finanziamento per l'attuazione del PGT

Parte integrante della strategia attuativa del PGT è la componente economico-finanziaria. Negli anni recenti i Comuni hanno patito la contrazione della spesa pubblica (quindi degli investimenti strategici, nodali almeno per il livello locale) e il rallentamento, se non il blocco, dell'urbanizzazione (quindi una diminuzione dei derivanti oneri). Per Vedano Olona in particolare, quest'ultimo punto, era richiamato non a caso tra i temi strategici tracciati per la redazione della variante, dove emergeva la consapevolezza di un agire condizionato dalla carenza di risorse e dalla fase di riduzione dell'attività edificatoria, per indirizzare il Piano e la sua fase di gestione, verso un nuovo Piano orientato all'attivazione di politiche, un Piano non di sole regole, ma anche di proposte e progetti concreti, da far nascere durante il processo di pianificazione e da gestire successivamente.

Ne deriva la necessità di individuare forme differenziate e fra loro integrabili di reperimento delle risorse economiche per l'attuazione del PGT (e in particolare la costruzione e la qualificazione della città pubblica), ma più in generale di co-gestione di “proposte e progetti concreti” che nasceranno. Risorse anche contenute nella dimensione, ma destinate a implementare gli ingranaggi chiave per far muovere la macchina territorio.

Una prima forma è quella canonica degli oneri derivanti dagli interventi edilizi (destinata negli anni ad un assottigliamento), che necessitano, comunque, di una

ridefinizione maggiormente rispondente ai fabbisogni della città pubblica. Una seconda è rappresentata dalla possibilità, prevista dalla normativa regionale, di monetizzazione, totale o parziale, delle aree di interesse pubblico non cedute. Un terzo è rappresentato dall'istituto della perequazione, compensazione e incentivazione che rappresentano un possibile modello integrativo di gestione dello sviluppo del territorio. Una quarta forma è quella del reperimento di finanziamenti per il tramite di bandi (comunitari, regionali, di fondazioni private, di aziende, ecc.), per l'attuazione degli interventi rilevanti per l'assetto urbanistico e socio-economico di Vedano Olona. Infine, un'ultima possibilità deriva da una accorta e strutturata politica di marketing territoriale.

Oneri di urbanizzazione

Rappresentano la forma tradizionale su cui si è basata la politica di autofinanziamento dei Comuni. Per Vedano Olona sono regolati dagli atti comunali e in particolare dalla delibera di Giunta Comunale n° 52 del 15 aprile 2010.

Rispetto all'ultimo periodo, che ha visto ridursi drasticamente questa voce di entrata nel bilancio comunale, nel breve/medio periodo si potrà registrare un incremento minimo generato dal volano che l'approvazione della variante al PGT potrà innescare all'interno del territorio.

Fin da subito, però, si evidenzia la necessità di apportare una revisione degli importi unitari attuali degli oneri di urbanizzazione, che non sembrano in grado di garantire compiutamente la realizzazione degli interventi della città pubblica. Pertanto, gli importi unitari andranno basati sui "reali" costi di attuazione degli interventi previsti per la qualificazione e il potenziamento delle prestazioni della città pubblica (realizzazione e manutenzione).

La monetizzazione delle aree a standard

Altra possibile "fonte" di finanziamento per il Comune è quella legata all'istituto della monetizzazione delle aree a standard. La monetizzazione consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta (ovvero se il Comune decide di ricorrere a tale facoltà in alternativa alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal PdS). Tale monetizzazione è prevista, per la Lombardia dalla legge urbanistica regionale e dalle disposizioni riguardanti le strutture commerciali (per Vedano Olona regolano i valori delle monetizzazioni le delibere di Consiglio Comunale che vengono assunte caso per caso).

La Variante al PGT, tra gli interventi relativi agli Ambiti di Rigenerazione Urbana individua almeno due ambiti cui viene richiesta la monetizzazione, totale o parziale, delle aree di interesse pubblico non cedute all'Amministrazione Comunale: si tratta quindi di risorse che potranno essere utilizzate principalmente per l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal PdS e, in misura minore, anche per la realizzazione degli interventi progettuali, sempre previsti dal PdS (Tavola PdS05 – Carta delle previsioni).

Per le disposizioni in materia di monetizzazione delle aree a standard si rimanda alle NTA del PdS."

A queste politiche di intervento, si aggiungono anche eventuali iniziative in tema di marketing territoriale, di partecipazione a bandi pubblici e privati e misure comunitarie, di perequazione, compensazione e incentivazione come previsto dall'articolo 8 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

In attuazione di quanto indicato dal vigente PGT, all'interno del presente incarico, l'attività svolta ha affrontato i seguenti argomenti:

-
- a) determinazione oneri di urbanizzazione, relazionati ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) criteri per la determinazione dell'importo unitario di monetizzazione delle aree di interesse pubblico non cedute;
 - c) criteri e modalità per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento delle imposte comunali.

Nella presente relazione sono illustrati i criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità con le disposizioni della legge regionale n° 12/2005 e s.m.i. e sono stati definiti, in accordo con l'indirizzo dell'Amministrazione Comunale, i sistemi di incentivazione e maggiorazione, previsti dalla richiamata legge regionale e dalla recente legge regionale n° 18 del 26 novembre 2019, *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*¹, regolandoli alle specifiche realtà territoriali e socio-economiche del Comune di Veduggio, favorendo così nuove esigenze di sviluppo per tutelare il territorio, nei limiti previsti dalla legislazione vigente.

¹ BURL n° 48 del 29 novembre 2019.

2. DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

2.1. Premessa

Ai sensi dell'articolo 43 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., il rilascio del titolo abilitativo per attività edilizie da parte di un Comune, è subordinato al pagamento di un contributo di costruzione da parte del soggetto intestatario del titolo stesso.

Tale contributo è composto da due gettiti:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- contributo sul costo di costruzione,

stabiliti in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi.

I Comuni secondo quanto disposto dall'art. 44 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., hanno l'obbligo di aggiornare ogni 3 anni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenendo conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

Il Comune di Vedano Olona finora ha determinato l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, attraverso i seguenti ultimi provvedimenti, in ordine temporale:

- delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 2 ottobre 2001, avente ad oggetto *"Adeguamento tariffe oneri di urbanizzazione"*;
- delibera di Giunta Comunale n° 74 del 24 maggio 2006, avente ad oggetto *"Aggiornament oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi"*;
- delibera di Giunta Comunale n° 52 del 15 aprile 2010, avente ad oggetto *"Aggiornamento oneri di urbanizzazione primari, secondari e per lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi e applicazione delle soglie minime di riduzione previste dal Regolamento Edilizio Comunale"*;
- delibera di Giunta Comunale n° 80 del 16 luglio 2015, avente ad oggetto *"Aggiornamento delle soglie minime di riduzione degli oneri di urbanizzazione previste dalle tabelle A-B-C-D allegate al Regolamento Edilizio Comunale"*.

Considerato il tempo intercorso dall'ultimo aggiornamento e che, con l'intervenuta efficacia del Piano di Governo del Territorio, sono state modificate le previsioni urbanistiche sull'intero territorio comunale, compresa la riclassificazione degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, si rende necessario procedere alla ridefinizione degli importi unitari minimi degli oneri di urbanizzazione e secondaria al fine di adeguarli ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione, in applicazione delle indicazioni del nuovo PGT. Tale attività, secondo le indicazioni di cui all'articolo 44, comma 1, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., si propone di:

- evitare un eccessivo onere a carico del Comune in rapporto a servizi forniti ai privati, in ossequio alle indicazioni dell'art. 116 del DPR n° 380/2001 e s.m.i. e, più in generale, allo spirito del decreto stesso;
- rendere maggiormente equo il rapporto fra oneri dovuti per interventi localizzati all'interno di ambiti soggetti a piano attuativo ed oneri versati per gli interventi in altri ambiti urbanistici, nei quali a tariffe inadeguate, corrispondono però costi reali a carico del Comune.

L'obiettivo della legge regionale è, quindi, quello almeno di pareggiare i costi effettivamente sostenuti con le entrate derivanti da oneri di urbanizzazione.

2.2. Riferimenti normativi

Le modalità per la determinazione degli oneri di urbanizzazione sono definite a livello nazionale dal D.P.R. n° 380/2001 e declinate a livello regionale dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

L'art. 16, comma 1, del citato D.P.R. stabilisce che *"[...] il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione[...]"*. Al comma 4 del medesimo articolo viene precisato che *"[...] L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione dal Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni[...]"*.

L'art. 25, comma 8 della L.R. n° 12/2005 stabilisce che *"[...] fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente"*, con ciò riferendosi alla L.R. n° 60/1977 (*"Norme di attuazione della Legge 28 gennaio 1977, n° 10, in materia di edificabilità dei suoli"*), come modificata e integrata dalla L.R. n° 61/1977.

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380

Articolo 16 – Contributo per il rilascio del permesso di costruire (legge 28 gennaio 1977, n° 10, articoli 3; 5, comma 1; 6, comma 1, 4 e 5; 11; legge 5 agosto 1978, n° 457, art. 47; legge 24 dicembre 1993, n° 537, art. 7; legge 29 settembre 1964, n° 847, articoli 1, comma 1, lettere b) e c) e 4; legge 22 ottobre 1971, n° 865, art. 44; legge 11 marzo 1988, n° 67, art. 17; decreto legislativo 5 febbraio 1977, n° 22, art. 58, comma 1; legge 23 dicembre 1998, n° 448, art. 61, comma 2).

1. *Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel precedente articolo.*
2. *La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.*
- 2.bis. *Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli strumenti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione di cui al comma 7, di importo inferiore di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.*
3. *La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.*
4. *L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*
 - a) *all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;*
 - b) *alle caratteristiche geografiche dei comuni;*
 - c) *alle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici vigenti;*

-
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41 quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d.bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo, 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
- d.ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili, da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- 4.bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d.ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici comunali.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4.bis.
6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
- 7.bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multi servizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 475. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al
-

permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. *Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.*

Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche e integrazioni

Articolo 43 – Contributo di costruzione

1. *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.*
2. *Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.*
- 2.bis. *Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.*
- 2.bis1. *Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2.bis è istituito un fondo regionale alimentato da:*
 - a) *risorse regionali;*
 - b) *proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:*
 - 1) *accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale;*
 - 2) *comuni capoluogo di provincia;*
 - 3) *parchi regionali e nazionali;*
 - c) *proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo;*
 - d) *altre risorse.*
- 2.bis2. *La Giunta regionale definisce linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2.bis e le modalità di gestione del fondo di cui al comma 2.bis1.*
- 2.bis3. *[...].*
- 2.bis4. *[...].*
- 2.ter. *Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15.*

Articolo 44 – Oneri di urbanizzazione

1. *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.*
2. *Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.*
 3. *Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*
 4. *Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.*
 5. *Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto di permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.*
 6. *Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.*
 7. *Per le costruzioni e gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.*
 8. *Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:*
 - a) *alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratta di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;*
 - b) *alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.*
 9. *Nel caso di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessata dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.*
 10. *Per gli interventi di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento.*
 - 10.bis. *I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.*
 11. *Nel caso in cui l'opera per la quale è stato richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata denuncia di inizio attività, prevede diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.*
 12. *Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione*
-

-
- primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e all'quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.*
- 13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.*
 - 14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.*
 - 15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata.*
 - 16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/71.*
 - 17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli interventi produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate regionali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.*
 - 18. I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.*
 - 19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.*

2.3. Analisi dei costi di urbanizzazione

L'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene definito attraverso un'approfondita analisi della situazione comunale realizzata attraverso differenti campi, con il premesso intento di evitare un carico economico squilibrato a sfavore dell'Amministrazione Comunale e normalizzare i costi sostenuti con le entrate per gli oneri.

Dalla legislazione vigente sono classificate come opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'art. 44, comma 3 e 4 della L.R.

n° 12/2005 e s.m.i., ivi comprese le opere di ogni tipo, necessarie, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

Il presente paragrafo intende fornire una valutazione della spesa occorrente per la sistemazione generale delle aree (sia residenziali, che produttive, che commerciali), dal punto di vista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla normativa citata in precedenza, ovvero alla determinazione dei costi effettivi per la realizzazione di interventi di urbanizzazione.

I costi sono stati calcolati secondo le seguenti modalità:

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, si è proceduto alla stima attraverso la redazione di specifici computi metrici e la determinazione di costi medi unitari (al metro quadrato o al metro lineare), riferito a prezzi medi unitari desunti dal Listino Opere Pubbliche di Regione Lombardia (edizione 2019), dal Prezziario della Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi (edizione 2017) e da prezzi medi di mercato per le componenti non presenti nei prezziari ufficiali;
- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, si è proceduto con la stima degli ordini di grandezza e la determinazione di costi parametrici (al metro quadrato o al metro cubo), attraverso l'esperienza diretta della realizzazione di opere simili all'interno del territorio di Veduggio, poiché non risulta possibile operare attraverso un computo metrico di dettaglio, che richiederebbe ipotesi progettuali già compiute e definite.

2.3.1. Opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è composta dall'insieme di servizi – aree ed opere – che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area. Ai fini della determinazione dei relativi oneri di costruzione, le opere di urbanizzazione primaria indicate agli artt. 16 e 17 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e art. 44, comma 3 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., sono le seguenti:

- strade
- spazi di sosta o parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione energia elettrica e gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato
- cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Lo sviluppo analitico dei conteggi è stato restituito in formato tabellare, come riportato nell'Allegato 01 – Analisi costi opere di urbanizzazione primaria.

2.3.2. Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è composta dall'insieme di servizi – aree, opere e relative attrezzature tecnologiche – che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica, collettiva, della città e dei suoi quartieri. Pertanto, ai fini della determinazione dei relativi oneri di costruzione, le opere di urbanizzazione secondaria indicate all'art. 16 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. e art. 44, comma 4 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., sono le seguenti:

- asili nido e scuole dell'infanzia
- scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere
- presidi per la sicurezza pubblica
- delegazioni comunali

-
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
 - impianti sportivi di quartiere
 - centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
 - aree verdi di quartiere
 - cimiteri.

La recente legge regionale n° 18/2019, all'art. 4, comma 1, lettera d), ha inserito tra le opere di urbanizzazione secondaria, gli " [...] interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche"².

La determinazione dei costi parametrici necessari alla realizzazione di servizi ed attrezzature indicate in precedenza, è stato restituito in formato tabellare, come riportato nell'Allegato 02 – Costo parametrico opere di urbanizzazione secondaria.

2.4. Determinazione dei costi effettivi

Sulla scorta delle indicazioni di cui ai precedenti paragrafi, occorre ora procedere alla determinazione dei costi effettivi, con criteri che tengano conto delle caratteristiche del Comune di Vedano Olona e delle indicazioni contenute nel vigente PGT e, in particolare, nel vigente Piano dei Servizi. Restano, tuttavia, esclusi da questa valutazione i lavori e le acquisizioni relative alle grandi opere di interesse generale, che non rientrano nelle categorie di opere oggetto degli oneri di urbanizzazione primaria.

Si può affermare che il Comune di Vedano Olona abbia avuto uno sviluppo progressivo, ove le nuove urbanizzazioni delle zone di espansione risultano sufficientemente collegate al tessuto urbano consolidato e al nucleo di antica formazione, fatta eccezione per la ridotta presenza di dotazioni di aree a verde urbano e servizi generali, nella parte ad est della linea ferroviaria.

L'incidenza dei costi effettivi di urbanizzazione sulle costruzioni è stata analizzata tenendo conto di alcuni "modelli insediativi teorici", determinati in funzione di indici e parametri medi urbanistici ed edilizi stabiliti dal PGT in vigore, per le diverse destinazioni d'uso del territorio.

In particolare si è provveduto a calcolare distintamente i pesi insediativi e l'incidenza delle infrastrutture e dei servizi che si determinano sulla base del peso insediativo complessivo stabilito dal Piano di Governo del Territorio, distinguendoli tra quelli previsti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato – TUC e quelli all'esterno, ovvero quelli negli Ambiti di Rigenerazione Urbana – ARU.

Si è provveduto in primo luogo a determinare l'incidenza infrastrutturale di strade, parcheggi, reti tecnologiche e sottoservizi, aree a verde previste nel complesso degli ambiti compresi nel TUC e soggetti a pianificazione attuativa; distinguendole per funzioni insediate.

Stesso metodo è stato utilizzato per rapportare la superficie territoriale di riferimento (St), distinguendola per funzioni differenti.

I dati ottenuti sono stati rapportati a quelli di un lotto teorico di 10.000 mq, convenzionalmente utilizzato per casi analoghi, per consentire una maggior comodità nell'analisi dell'incidenza dei costi: tale metodologia garantisce, pur nella virtualità del prodotto ottenuto, una valida coerenza tra l'incidenza dei costi delle opere da realizzare e le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Sulla base delle indicazioni di cui alla DCR n° II/557³, sono stati individuati i costi effettivi di urbanizzazione, come illustrato nell' Allegato 03 – Determinazione dei costi delle opere di

² Integrazione del comma 4, articolo 44 della L.R. n° 12/2005.

³ "Tabelle per la determinazione da parte dei comuni degli oneri di urbanizzazione afferenti alle concessioni edilizie in applicazione degli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10".

urbanizzazione primaria e secondaria, elaborando una serie di tabelle per le seguenti destinazioni:

- residenza
- industria ed artigianato
- industria alberghiera
- attività direzionali e commerciali

e determinando i seguenti valori di riferimento:

- costo totale delle opere di urbanizzazione (€/ettaro)
- costo pro capite (€/abitante)
- costo al metro cubo vuoto per pieno o metro quadrato.

2.5. Confronto con i comuni del territorio

Prima di determinare i nuovi valori unitari degli oneri di urbanizzazione, al fine di operare una valutazione più completa, si è proceduto con l'analisi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in comuni che confinano direttamente con Vedano Olona e con altri comuni appartenenti al territorio di riferimento, omogenei per dimensioni e caratteristiche urbanistiche, alcuni in provincia di Varese, altri di Como.

Sono stati considerati i seguenti comuni: Malnate, Binago (Co), Castiglione Olona e Venegono Superiore confinanti direttamente con Vedano Olona, Olgiate Comasco (Co), Venegono Inferiore, Morazzone, Caronno Varesino, Gornate Olona e Appiano Gentile(Co), a poca distanza da Vedano Olona.

Non è stato considerato il Comune di Varese, in quanto realtà dalle caratteristiche e della complessità insediativa di livello diverso, rispetto a Vedano Olona ed al territorio di riferimento.

La Tabella 01 riporta gli importi degli oneri dei comuni presi in considerazione, compresi quelli attualmente in vigore nel Comune di Vedano Olona, riportati nell'ultima colonna.

TABELLA 01 - ONERI DI URBANIZZAZIONE IN VIGORE NEI COMUNI CONFINANTI E PROSSIMI A VEDANO OLONA

Destinazione	Tipologia oneri	Malnate	Binago	Castiglione Olona	Venegono Superiore	Olgiate Comasco	Venegono Inferiore	Morazzone	Caronno Varesino	Gornate Olona	Appiano Gentile	Vedano Olona
Residenza	Città Storica (1)	6,40	1,94	2,20	7,86	3,84	7,9	4,52	7,57	17,21	2,06	4,34
	TUC (2)	18,00	2,92	5,50	13,94	8,76	13,98	10,84	5,04	25,74	5,97	9,03
	Primaria	9,70	2,04	3,50	8,99	4,38	9,12	5,42	8,58	15,02	2,52	5,21
	Secondaria	19,20	3,07	6,00	13,94	8,76	13,98	10,84	5,65	25,74	5,97	9,03
Ambiti PA (3)	Primaria	12,50	2,32	3,50	11,23	5,48	11,35	8,13	8,88	19,37	3,78	8,82
	Secondaria	20,10	2,92	6,00	13,94	8,76	13,98	10,84	6,66	25,74	5,97	9,03
Industria e artigianato	Primaria	8,30	23,50	8,30	21,33	14,62	21,48	16,87	13,92	14,30	10,88	12,05
	Secondaria	6,00	9,04	6,00	20,00	9,58	20,06	9,49	8,68	6,49	7,17	11,03
Industria alberghiera	Smalt.Rifiut.	2,20	1,27	2,40	4,11	3,67	4,05	5,90	4,54	4,86	3,05	3,27
	Primaria	13,20	7,10	13,00	42,32	22,83	42,55	26,36	28,25	22,38	17,25	20,75
	Secondaria	13,20	5,32	10,70	16,93	20,56	40,52	16,94	22,20	13,26	15,66	22,2
Attività commerciali e direzionali	Primaria	28,20	62,49	32,00	101,36	56,62	101,30	65,37	60,54	61,60	42,47	48,94
	Secondaria	13,20	20,86	13,00	40,54	21,19	50,65	19,66	30,27	13,45	15,93	21,20
Parcheggi coperti e silos (€/p.a.)	Primaria	-	56,45	121,30	405,45	226,52	405,20	261,47	-	18,95 (7)	171,22 (7)	230,37
	Secondaria	-	16,53	46,30	162,19	84,77	198,55	78,62	-	4,12 (7)	65,04 (7)	126,86
Campeggi e simili (€/mq)	Primaria	80,9 (5)	-	-	282,11	-	283,64	-	-	234,87	-	147,33
	Secondaria	80,9 (5)	-	-	112,85	-	344,42	-	-	182,67	-	200,91
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	Primaria	-	12,50	7,20	20,27	11,34	20,26 (6)	13,07	-	12,32	8,49	11,5
	Secondaria	-	4,17	2,40	9,89	4,24	-	3,93	-	2,68	3,19	7,05
Attrezzature sportive	Primaria	-	6,25	3,50	10,14	5,67	-	6,54	-	6,16	4,25	5,75
	Secondaria	-	2,09	2,40	4,95	2,11	-	1,97	-	1,35	1,59	3,53
Attrezzature per lo spettacolo	Primaria	-	18,75	9,50	30,41	16,98	-	19,61	-	18,45	12,74	17,27
	Secondaria	-	6,26	3,50	14,84	6,35	-	5,90	-	4,04	4,91	10,6
Attività agricola (4)	Primaria	-	-	-	-	-	-	-	7,67	-	-	-
	Secondaria	-	-	-	-	-	-	-	5,45	-	-	-
Costo di costruzione		405,56	405,01	375,06	412,86	406,71	412,86	397,55	402,80	418,31	408,82	

(1) Corrisponde alle "Zone A"

(2) Corrisponde alle "Zone B"

(3) Corrisponde alle "Zone C" e agli Ambiti di Trasformazione

(4) Importi dovuti per mq di superficie lorda soltanto nei casi di costruzioni realizzate da imprese agricole non aventi il requisito soggettivo di Imprenditore Agricolo a titolo Principale (I.A.P.), ai sensi dell'art. 60, comma 1, lettera b) della L.R. n°12/2005 e s.m.i.

(5) per utente

(6) Intesa come Sg - Servizi di interesse generale e solo per ciò che riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria

(7) euro al mq

2.6. Determinazione delle nuove tariffe

A seguire vengono riportate le tabelle per la determinazione delle nuove tabelle degli oneri sulla base dell'incidenza, in relazione alla classificazione urbanistica (ambiti del tessuto urbano), alla destinazione d'uso e alle modalità di intervento.

Per la loro determinazione si è fatto, altresì, riferimento alle tabelle approvate da Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n° II/557 del 28 luglio 1977, in applicazione degli articoli 5 e 10 della Legge n° 10 del 28 gennaio 1977 e contenute nella Legge Regionale n° 60 del 5 dicembre 1977. In particolare sono stati applicati:

- coefficienti per l'adeguamento dei costi base regionali, in relazione alla classe di ampiezza demografica del comune, per edifici destinati alla residenza (Tabella B1 e Tabella B2 – Residenza). Nel caso di Veduggio, il comune appartiene alla classe 1 (*"Comune compreso in fascia centrale e ad alta intensità di sviluppo"*) e alla fascia di ampiezza dei comuni da 5.001 a 10.000 abitanti;
- parametri minimi di incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone ed ai tipi di intervento per gli edifici destinati alla residenza (Tabella C1);
- parametri minimi di incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'ampiezza demografica del comune per gli edifici destinati alle attività industriali e artigianali, all'industria alberghiera, alle attività commerciali e direzionali (Tabella C2);
- parametri minimi di incidenza degli oneri di urbanizzazione per le opere di interesse generale non considerate dal punto f) dell'art. 9 della Legge n° 10 del 28 gennaio 1977, ovvero per parcheggi coperti e silos autoveicoli, attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali, attrezzature sportive, attrezzature per lo spettacolo (Tabella C3).

Si precisa che tali parametri, come specificato dalla delibera regionale, possono essere modificati dai comuni solamente in aumento.

Pertanto, i nuovi valori di applicazione degli oneri di urbanizzazione, determinati come anzidetto, sono rilevabili nell'Allegato 04 – Determinazione nuovi oneri di urbanizzazione.

Al fine di incentivare la rigenerazione urbana del territorio, si ritiene opportuno proporre una modulazione degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone urbane in cui si collocano, prevedendo diversi importi unitari per quanto riguarda il nucleo storico di antica formazione, il Tessuto Urbano Consolidato e gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa / permesso di costruire convenzionato.

Una ulteriore differenziazione è stata effettuata all'interno della destinazione direzionale e commerciale, tra attività commerciali con la presenza di medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso (destinazione d'uso principale UC3.2, UC3.3 e UC3.5 dell'art. 7 delle norme del Piano delle Regole) e altre attività commerciali (destinazione d'uso principale UC3.1, UC3.4, UC3.6 e UC4 dell'art. 7 delle norme del Piano delle Regole) e direzionali (destinazione d'uso principale UT1, UT2, UT3, UT4 e UT5).

Le tariffe degli oneri si riferiscono al Volume Urbanistico (VU) e alla Superficie Lorda (SL), come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, mentre le tariffe per le attività pubbliche sono riferite ai servizi non realizzati dall'Amministrazione Comunale e comunque da enti istituzionalmente competenti, così come enunciato dall'art. 17 del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., per i quali in contributo non è dovuto (cfr. comma 3, lettera c).

L'articolo 44 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., prescrive che gli oneri riguardanti gli edifici residenziali siano definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso, di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistica-edilizia vigente nel comune, mentre per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali e artigianali, nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri

sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone. Inoltre per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

Gli atti del PGT, ed in particolare l'art. 7 delle norme del Piano delle Regole, definisce le differenti vocazioni funzionali insediabili negli edifici e nelle unità immobiliari che li compongono, suddividendole in destinazioni d'uso principali, complementari e non ammesse. L'insieme delle principali destinazioni d'uso definite dal richiamato art. 7 delle norme del PdR, è il seguente:

- uso residenziale – UR (art. 7, comma 6, punto 1)
- uso produttivo – UP (art. 7, comma 6, punto 2)
- uso commerciale – UC (art. 7, comma 6, punto 3)
- uso terziario – UT (art. 7, comma 6, comma 4)
- uso agricolo – UA (art. 7, comma 6, punto 5)
- usi di interesse comune – UIC (art. 7, comma 6, punto 6)
- usi tecnologici – UT (art. 7, comma 6, punto 7).

Per ognuna delle destinazioni principali, sono stati definiti gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso il contributo per lo smaltimento dei rifiuti per le attività del settore produttivo, comprendente anche quello artigianale.

Nel caso di realizzazione diretta, ad opera del proprietario diverso dal Comune o da altri enti pubblici, di nuove strutture di servizi o di ampliamento di quelli esistenti, per i quali non sia prevista da specifiche disposizioni legislative l'esenzione dalla corresponsione del contributo concessorio, nonché nei casi di servizi privati di cui all'articolo 7 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, si sono definiti valori tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le seguenti categorie di funzioni specifiche:

- servizi di interesse comune, per servizi culturali, sanitari e socio-assistenziali
- attrezzature per lo spettacolo
- servizi sportivi, ricreativi, ludici e per il tempo libero
- parcheggi coperti e silos autoveicoli.

Infine, si ritiene di modulare gli oneri su due categorie:

- una afferente il tessuto urbano consolidato interessato da interventi a semplice titolo edilizio;
- uno afferente gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e a permesso di costruire convenzionato.

La proposta di rideterminazione degli oneri è riassunta nella Tabella 02.

TABELLA 02 - DETERMINAZIONE DELLE NUOVE TARIFFE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Oneri di urbanizzazione per edifici a destinazione residenziale					
Ambito funzionale all'interno del territorio comunale		Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione		Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione	
Nuclei storici e di antica formazione (art. 21 NTA PdR)	u1	€	4,67 mc	50%	€ 2,34 mc
	u2	€	12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
		€	17,51 mc		€ 8,76 mc
Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico e architettonico (art. 32 NTA PdR)	u1	€	10,28 mc	50%	€ 5,14 mc
	u2	€	12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
		€	23,12 mc		€ 11,56 mc
Tessuto urbano residenziale di rispetto morfologico (art. 33 NTA PdR)	u1	€	10,28 mc	50%	€ 5,14 mc
	u2	€	12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
		€	23,12 mc		€ 11,56 mc
Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia (Art. 34 NTA PdR)	u1	€	11,99 mc	50%	€ 6,00 mc
	u2	€	12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
		€	24,83 mc		€ 12,42 mc

Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia (art. 35 NTA PdR)	u1	€	8,30 mc	50%	€ 4,15 mc
	u2	€	14,26 mc	50%	€ 7,13 mc
		€	22,56 mc		€ 11,28 mc
Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine (art. 36 NTA PdR)	u1	€	8,30 mc	50%	€ 4,15 mc
	u2	€	14,26 mc	50%	€ 7,13 mc
		€	22,56 mc		€ 11,28 mc
Ambiti soggetti a Piano Attuativo nel Tessuto Urbano consolidato e Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU	u1	€	10,38 mc	50%	€ 5,19 mc
	u2	€	16,64 mc	50%	€ 8,32 mc
		€	27,02 mc		€ 13,51 mc

Oneri di urbanizzazione per edifici industriali e artigianali					
Industria e artigianato non soggetti a Piano Attuativo	u1	€	13,17 mq	50%	€ 6,59 mq
	u2	€	16,29 mq	50%	€ 8,15 mq
	sr	€	5,66 mq	50%	€ 2,83 mq
		€	35,12 mq		€ 17,56 mq
Industria e artigianato soggetti a Pianificazione Attuativa	u1	€	17,56 mq	50%	€ 8,78 mq
	u2	€	23,69 mq	50%	€ 11,85 mq
	sr	€	5,78 mq	50%	€ 2,89 mq
		€	47,03 mq		€ 23,52 mq

Oneri di urbanizzazione per edifici dell'industria alberghiera					
Industria alberghiera non soggetta a Piano Attuativo	u1	€	26,78 mq	50%	€ 13,39 mq
	u2	€	26,33 mq	50%	€ 13,17 mq
		€	53,11 mq		€ 26,56 mq
Industria alberghiera soggetta a Pianificazione Attuativa	u1	€	31,50 mq	50%	€ 15,75 mq
	u2	€	32,40 mq	50%	€ 16,20 mq
		€	63,90 mq		€ 31,95 mq
Attività ricettive all'aria aperta (Campeggi)	u1	€	147,33 mq		
	u2	€	200,91 mq		
		€	348,24 mq		

Oneri di urbanizzazione per edifici commerciali e terziario/direzionali					
Attività commerciali e terziarie (1) non soggette a Piano Attuativo	u1	€	36,94 mq	50%	€ 18,47 mq
	u2	€	36,81 mq	50%	€ 18,41 mq
		€	73,75 mq		€ 36,88 mq
Attività commerciali e terziarie (1) soggette a Pianificazione Attuativa	u1	€	43,46 mq	50%	€ 21,73 mq
	u2	€	39,44 mq	50%	€ 19,72 mq
		€	82,90 mq		€ 41,45 mq

Attività commerciali (MSV, GSV e Commercio all'ingrosso) (2) non soggette a Piano Attuativo	u1	€	51,14 mq	50%	€	25,57 mq
	u2	€	66,69 mq	50%	€	33,35 mq
		€	117,83 mq		€	58,92 mq
Attività commerciali (MSV, GSV e Commercio all'ingrosso) (2) soggette a Pianificazione Attuativa	u1	€	60,17 mq	50%	€	30,09 mq
	u2	€	71,45 mq	50%	€	35,73 mq
		€	131,62 mq		€	65,81 mq

1. Rientrano in questa categoria gli interventi aventi come destinazione d'uso principale Uso Commerciale (UC) 3.1 - Negozi di vicinato, fino a 150 mq di Superficie di Vendita, 3.4 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande, 3.6 - Attività paracommerciali e Uso Terziario (UT), da 4.1 fino a 4.5.

2. Rientrano in questa categoria gli interventi aventi come destinazione d'uso principale Uso Commerciale (UC) 3.2 - Medie Strutture di Vendita, da 151 a 1.501 mq di Superficie di Vendita, 3.3 - Grandi Strutture di Vendita, oltre 1.500 mq di Superficie di Vendita e 3.5 - Commercio all'ingrosso.

Oneri di urbanizzazione per edifici di interesse generale						
E1 - Parcheggi coperti e silos autoveicoli	u1	€	173,84 mq	50%	€	86,92 mq
	u2	€	240,68 mq	50%	€	120,34 mq
		€	414,52 mq		€	207,26 mq
E2 - Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, varie ed assimilabili	u1	€	8,69 mq	50%	€	4,35 mq
	u2	€	12,03 mq	50%	€	6,02 mq
		€	20,72 mq		€	10,36 mq
E3 - Attrezzature sportive	u1	€	4,35 mq	50%	€	2,18 mq
	u2	€	6,02 mq	50%	€	3,01 mq
		€	10,37 mq		€	5,19 mq
E4 - Attrezzature per lo spettacolo	u1	€	13,04 mq	50%	€	6,52 mq
	u2	€	18,05 mq	50%	€	9,03 mq
		€	31,09 mq		€	15,55 mq

3. MODALITA' E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI E CONTRIBUTI EDILIZI E URBANISTICI

3.1. Ambito di applicazione

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggetti al versamento di specifici contributi commisurati alla loro incidenza o al maggior carico urbanistico indotto sul territorio comunale.

I presenti criteri sono di ausilio nella determinazione dei contributi afferenti agli interventi di trasformazione del territorio comunale assentiti nel rispetto delle vigenti norme nazionali e regionali.

Gli oneri sono definiti in base alla destinazione prevista ovvero all'insieme delle funzioni ammesse per l'area o per l'edificio. Si definisce funzione principale la destinazione d'uso qualificante. Si definisce complementare (accessoria o compatibile), " [...] qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate fra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. [...]"⁴

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la richiesta di inizio attività, preveda diverse destinazioni all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti, secondo la loro destinazione.

Salvo i casi di gratuità o di parziale esonero, espressamente previsti dalla legge, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e quindi subordinati al versamento di contributi, le seguenti tipologie di intervento:

- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova costruzione (compreso ampliamento)
- ristrutturazione urbanistica
- interventi che costituiscono variante significativa a interventi già assentiti, qualora producano incrementi di superficie lorda, volume o superficie complessiva.

L'individuazione della tipologia d'intervento e del regime economico (onerosità o gratuità) che regola l'intervento, deve essere coerentemente definito nella pratica dal professionista abilitato e verificato dal responsabile dell'ufficio comunale che si occupa dell'istruttoria.

La determinazione del contributo si svolge con criteri diversi a seconda delle ipotesi di:

- interventi residenziali
- interventi non residenziali (produttivo, commercio, ecc.)
- interventi con pluralità di funzioni.

Sono altresì subordinati al congruaggio degli oneri i mutamenti di destinazioni d'uso, con o senza opere, se generano un aumento del carico urbanistico. Pertanto, nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe

⁴ Articolo 4, comma 1, lettera i) della L.R. n° 18/2019, che sostituisce il comma 1 dell'articolo 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti. L'ammontare dell'eventuale maggiore somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.

All'interno del tessuto urbano consolidato, come previsto dall'art. 51, comma 1 ter⁵, “ [...] il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianato di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettabile al reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico”.

A tal fine giova richiamare quanto novellato dalla Legge n° 164/2014, che ha introdotto un nuovo articolo del D.P.R. n° 380/2001, che disciplina il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e riconosce cinque categorie funzionali:

- residenziale
- turistico-ricettiva
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale.

In relazione alle caratteristiche ed ai costi di costruzione dei fabbricati in genere, ad esclusione di quelli produttivi e artigianali, è altresì dovuto il contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico del quale sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

3.2. Interventi non soggetti al pagamento

Gli interventi non soggetti al versamento di contributi sono espressamente definiti dalla legge e sono i seguenti:

- interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze se in funzione della conduzione del fondo e per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della vigente legislazione;
- interventi di recupero di edifici rurali dismessi o abbandonati⁶, con destinazione d'uso agricola dell'edificio recuperato, ai sensi dell'articolo 40 ter della legge regionale n° 12/2005.⁷;
- impianti e attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché delle opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti attuativi;
- interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanate a seguito di pubbliche calamità;
- nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazione, relativi a fonti rinnovabili di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Gli interventi residenziali di housing sociale non sono assoggettati al contributo per il costo di costruzione, come disciplinato dall'art. 17 del D.P.R. n° 30/2001 e s.m.i.

⁵ Introdotto dall'articolo 4, comma 1, lettera i) della legge regionale n° 18/2019.

⁶ La condizione deve sussistere alla data di entrata in vigore della L.R. n° 18/2019, ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni.

⁷ Introdotto dall'articolo 4, comma 1, lettera b) della legge regionale n° 18/2019.

3.3. Incentivazioni. Interventi con riduzione del contributo

E' prevista la riduzione dei contributi urbanistici per gli interventi realizzati in forza di precise disposizioni di legge o per quegli interventi deliberati dall'Amministrazione Comunale al fine di promuovere l'interesse generale, anche realizzati dai privati, purchè in regime regolato dai presenti criteri o da specifica convenzione o accreditamento con l'Amministrazione Comunale.

E' prevista la riduzione del contributo di costruzione per le tipologie di interventi previsti dalla recente legge regionale n° 18/2019, in materia di incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio per i quali è prevista una riduzione degli oneri sono i seguenti:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, fatti salvi i casi di gratuità previsti per legge, è prevista la riduzione del 50%;
- ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, nonché gli ampliamenti effettuati mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, ai sensi del comma 8, articolo 44 della legge regionale n° 12/2005⁸, è prevista la riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione. Gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica negli ambiti di rigenerazione urbana, che perseguono una o più delle finalità indicate dall'articolo 43, comma 2 quinquies della L.R. n° 12/2005⁹, è prevista la riduzione del 50% del contributo di costruzione;
- recupero di edifici rurali dismessi o abbandonati¹⁰, ai sensi dell'art. 40 ter della legge regionale n° 12/2005¹¹, con destinazioni diversa da quella agricola, è prevista la riduzione del 50% dei contributi di costruzione¹².

Mutamento della destinazione d'uso per gli immobili nel tessuto residenziale con Superficie Lorda uguale o inferiore a 150 mq

Al fine di incentivare lo sviluppo delle attività economiche e del settore commerciale, nonché per i locali di somministrazione di alimenti e bevande e per gli esercizi di vicinato, da insediare negli edifici esistenti, salvo contrasti con altre disposizioni normative locali e/o sovralocali vigenti, nei casi di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie di cui all'art. 52 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., per le singole unità immobiliari di dimensioni uguali o inferiori a 150 mq di S.L., si propone di effettuare una riduzione del conguaglio degli oneri di urbanizzazione pari al 20% dell'importo della tariffa commerciale, da conguagliare per differenza in relazione alle singole funzioni.

La presente disposizione propone di facilitare l'insediamento o lo spostamento delle attività sopraelencate, all'interno del territorio, compatibilmente con le disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, laddove ammesse come principali o compatibili.

Interventi di housing sociale

L'art. 44 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. stabilisce che il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi nei piani di zona redatti a

⁸ Comma sostituito dall'articolo 4, comma 1, lettera e) della legge regionale n° 18/2019.

⁹ Introdotto dall'articolo 4, comma 1, lettera c) della legge regionale n° 18/2019.

¹⁰ La condizione deve sussistere alla data di entrata in vigore della L.R. n° 18/2019, ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni.

¹¹ Introdotto dall'articolo 4, comma 1, lettera b) della legge regionale n° 18/2019.

¹² A queste tipologie di intervento non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla legge regionale n° 18/2019.

norma della legge n° 167 del 18 aprile 1962 (*“Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare”*), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall’art. 38 della legge n° 865 del 22 ottobre 1971 (*“Programmi e coordinamento dell’edilizia residenziale pubblica”*); norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi n° 1150 del 17 agosto 1942; n° 167 del 18 aprile 1967; n° 847 del 29 settembre 1964; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell’edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione del 50 per cento degli oneri stessi.

Analoga facoltà di riduzione fino al 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti per l’attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata.

Infine, il comma 16 del medesimo art. 44, specifica che i termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui sopra, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione direttamente realizzabili dai privati, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all’art. 35 delle Legge n° 865/1971.

Al fine di incentivare l’applicazione di tali istituti normativi, si propone di applicare una riduzione del 15% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia convenzionata, secondo quanto previsto dall’art. 44, comma 15 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., una riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia sovvenzionata o da assegnare a canone sociale di cui alla graduatoria indicata dall’Amministrazione Comunale per un periodo minimo di 18 anni e una riduzione del 50% per gli operatori che prevedono interventi convenzionati con l’Amministrazione Comunale per l’assegnazione di alloggi in locazione con durata minima del contratto locativo pari o maggiore a 30 anni.

La cessione gratuita all’Amministrazione Comunale, dovuta nell’ambito dell’attuazione dei piani attuativi, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione, ma al solo contributo sul costo di costruzione, trattandosi di cessione di beni finalizzata al raggiungimento di un servizio sociale di interesse collettivo.

Aree produttive ecologicamente attrezzate

Il già richiamato art. 44 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. al comma 17, prevede per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall’art. 27 della Legge n° 865/71, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree industriali attrezzate in attuazione della normativa regionale vigente e che i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà della riduzione fino al 50 per cento. In considerazione di quanto definito dal PGT vigente, si propone una riduzione del 20%.

Si rammenta che l’art. 2 della L.R. n° 1/2000, relativo allo sviluppo economico delle attività produttive, al comma 12 delega alle province le funzioni amministrative concernenti la materia dell’artigianato relative alla programmazione di aree destinate ad insediamenti artigianali per le aree ecologicamente attrezzate.

Riduzioni per interventi di edilizia bioclimatica e finalizzati al risparmio energetico

L’art. 44, comma 18 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. prevede che i comuni possano prevedere l’applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione, in relazione ad interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.

L’Amministrazione Comunale ritiene utile promuovere la riduzione del contributo di costruzione, quale forma incentivante, per gli edifici di qualsiasi destinazione, così modulata:

- interventi di nuova costruzione, fino ad una riduzione massima del 20%;
- interventi di ristrutturazione, anche con totale demolizione e ricostruzione dell’edificio, fino ad una riduzione massima del 10%, che si somma a quella del 60% già prevista in precedenza per questa fattispecie di interventi.

Tale riduzione viene applicata, a seguito dell'attuazione dei seguenti interventi di miglioramento prestazionale dell'edificio esistente o in progetto:

- max 5% per interventi di nuova costruzione e max 2,5% per interventi di ristrutturazione, per la realizzazione di tetti verdi finalizzati al miglioramento del microclima degli ambienti interni, controllo dell'effetto isola calore, biodiversità, ritenzione idrica e alleggerimento del carico sulla rete di canalizzazione delle acque meteoriche. Ai fini dell'ottenimento della riduzione, il livello di prestazioni richiesto è il seguente:
 - la superficie verde deve essere piana e accessibile tramite collegamenti permanenti al fine di consentirne la manutenzione;
 - la copertura verde utilizzata deve essere dotata di sistemi per l'accumulo dell'acqua piovana e il successivo rilascio al terreno di coltura;
 - la copertura verde deve poter accogliere, almeno in una sua parte, specie arbustive;
 - la superficie del tetto verde deve estendersi per almeno il 50% dell'area complessiva della copertura stessa;
 - conformità al codice di pratica UNI 1125:2007;
- max 5% per interventi di nuova costruzione e max 2,5% per interventi di ristrutturazione, per la realizzazione di serre bioclimatiche, serre solari e sistemi passivi di captazione dell'energia. Ai fini dell'ottenimento della riduzione, il livello di prestazioni richiesto è il seguente¹³:
 - essere integrate nell'organismo edilizio;
 - avere una profondità non superiore a 1,5 metri;
 - avere superficie netta in piante inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui sono collegate;
 - la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 75%;
 - essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
 - essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
 - garantire una riduzione pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui sono collegate;
 - non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffreddamento;
- max 5% per interventi di nuova costruzione e max 2,5% per interventi di ristrutturazione, per l'utilizzo di materiali riciclabili e riutilizzabili, con l'obiettivo di ridurre gli impatti ambientali dell'attività edilizia, con particolare riferimento al consumo di materiali e risorse non rinnovabili e alla produzione di rifiuti. Dovranno essere utilizzati nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni materiali bioeco-compatibili. Ai fini dell'ottenimento della riduzione, il livello di prestazioni richiesto è il seguente¹⁴:
 - utilizzo di materiali con un contenuto di riciclato pari almeno al 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto (sono escluse dal calcolo le componenti meccaniche, elettriche e idrauliche);
 - almeno 7 prodotti su 12 della lista che segue, sono costituiti da materiali naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e di sostanze che rilascino composti organici volatili (COV) tossici per l'uomo, ed il cui ciclo di vita risulti rispetto della salute e dell'ambiente;
 - si tratta dei seguenti materiali: leganti e colle cementizie; laterizi; superfici trasparenti; malte e calcestruzzi; manufatti in cemento; legname da costruzione; colori, vernici e impregnanti in ambito confinato; grigliati (aerazione, ventilazione, frangisole, schermi solari, sicurezza antintrusione, pergolati, ecc.); impianto di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione (distribuzione); isolanti termici ed acustici; serramenti esterni (telai, persiane, ecc.) ed interni; pavimenti e rivestimenti;

¹³ Come indicato dall'art. 90 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

¹⁴ Vedi art. 35.1, comma 9 e 10 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

- ai fini dell'applicazione di quanto indicato in precedenza, i metalli ed il vetro sono considerati naturali; il legname da costruzione è considerato naturale/sostenibile se certificato almeno FSC (*Forest Stewardship Council*) o PEFC (*Programme for Endorsement of Certification schemes*); per il sughero è sufficiente che sia di provenienza italiana; per le vernici è sufficiente esibire l'autocertificazione delle ditte produttrici con le quali si attesti la biocompatibilità del prodotto ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, la non tossicità e pericolosità per inalazione e per chi li usa, la non dannosità anche in fase di smaltimento per l'assenza di solventi di derivazione petrolchimica, resine acriliche, viniliche, alchiliche e biocidi;
- la naturalità/sostenibilità dei materiali dovrà essere dichiarata attraverso la predisposizione di schede tecniche dei singoli materiali o equivalente documentazione, dalla quale si evincano le caratteristiche e le prestazioni dei materiali;
- max 5% per interventi di nuova costruzione e max 2,5% per interventi di ristrutturazione, per interventi finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile. Ai fini dell'ottenimento della riduzione, il livello di prestazioni richiesto è il seguente:
 - installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per ciascuna unità immobiliare), attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE¹⁵;
 - adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra litri 7 e litri 12, il secondo tra litri 5 e litri 7;
 - negli edifici con oltre 4 unità immobiliari residenziali e nelle singole unità immobiliari residenziali con superficie calpestabile superiore a 100 mq, è prevista la realizzazione della circolazione forzata di acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo di acqua, non già della temperatura necessaria¹⁶;
 - negli edifici ad uso non residenziale, il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria dovrà essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda, qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi, o siano previsti usi quali lavanderia, o preparazione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria;
 - adozione di sistemi per l'alimentazione delle cassette di scarico con acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente filtrate e trattate per impedirne l'intasamento di cassette, tubature e la diffusione di odori e agenti patogeni;
 - i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie dovranno assicurare il recupero, pari ad almeno il 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici.

In sede di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, ovvero di altri procedimenti il cui assenso è tacito, dovrà essere presentato apposito elaborato in grado di dimostrare il raggiungimento dei livelli prestazionali necessari ai fini dell'ottenimento della riduzione degli oneri concessori.

3.4. Interventi con maggiorazione del contributo

Maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento degli interventi estensivi delle superfici forestali

In osservanza a quanto previsto dal comma 2bis dell'art. 43 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, come

¹⁵ Art. 25 del D.Lgs. n° 152/2006 e s.m.i.

¹⁶ Come previsto dal R.R. n° 2 del 24 marzo 2006 e s.m.i.

rilevate dal DUSAF regionale 2015, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

L'individuazione delle aree agricole di fatto non tiene conto della destinazione urbanistica, bensì di quanto definito dalle tavole del vigente PGT e l'aliquota della maggiorazione, è determinata nella misura del 5%.

Maggiorazione per gli interventi di compensazione

Per gli ambiti che rientrano nella fattispecie di cui al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati ad un ulteriore incremento del contributo di costruzione nella percentuale pari al 3% per interventi a destinazione residenziale e al 5% per tutte le altre destinazioni. Tale incremento è da considerarsi come "standard qualitativo", destinato alla realizzazione di opere di compensazione ambientale da parte dell'Amministrazione comunale.

Maggiorazioni previste dall'articolo 43, comma 2 sexies della legge regionale n° 12/2005:

La legge regionale n° 18/2019¹⁷ ha previsto la maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione¹⁸, per le seguenti tipologie di interventi:

- interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato: incremento del 40%;
- interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato: incremento del 20%;
- interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione: incremento del 50%.

Come previsto dalla legge regionale, i maggiori importi dovranno essere destinati alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale. Tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

3.5. Determinazione del contributo

La determinazione dell'entità dei contributi potrà avvenire, salvo diverse disposizioni dell'ente, con riguardo alla disciplina e ai valori dei contributi vigenti al momento in cui viene emanato il provvedimento abilitativo. Il provvedimento con cui viene determinato il contributo non necessita di motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, la cui misura discende direttamente dalla legge e dal carico urbanistico accertato, secondo parametri prestabiliti di natura non discrezionale.

Per gli interventi soggetti a contributi e attuati mediante rilascio di titolo abilitativo o altro procedimento il cui assenso è tacito, la determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato e dall'interessato con riguardo alla disciplina ed ai valori vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia.

Nel caso di piani attuativi comunque denominati o permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'ulteriore necessità del corredo urbanizzativo indotto dalla trasformazione urbanistica. In tal caso, le tabelle comunali hanno valore di riferimento e il valore definitivo degli oneri verrà determinato e disciplinato nella convenzione urbanistica, ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Contributi per interventi residenziali

¹⁷ Articolo 4, comma 1, lettera c).

¹⁸ Di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. n° 380/2001 (Testo A).

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di edifici residenziali è subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- il contributo afferente al costo di costruzione dell'edificio.

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici residenziali sono definiti in base alla volumetria, metro cubo vuoto per pieno, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale, in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione).

La percentuale afferente al costo di costruzione è invece riferita alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. n° 801 del 10 maggio 1977, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio.

Gli oneri di urbanizzazione per la ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, che non modificano la destinazione d'uso, sono calcolati in base alla volumetria che può essere determinata secondo due diverse modalità, tra esse alternative:

- volumetria virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia), per il costo base di costruzione, moltiplicando il risultato per quattro;
- volumetria reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume (reale o virtuale) per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento di ristrutturazione edilizia.

Il costo di costruzione è invece riferito alla percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo (con prezzi unitari risultanti dai listini Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia), in relazione alla classe dell'edificio, determinata in base alla tabella ministeriale del D.M. n° 801 del 10 maggio 1977, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti.

Qualora il contributo afferente al costo di costruzione, così come precedentemente definito, dovesse risultare superiore a quello dovuto per la nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, il contributo di costruzione dovuto sarà pari a quello previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Qualora l'interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo delle opere, il contributo afferente al costo di costruzione sarà determinato come previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Negli interventi di recupero abitativo di sottotetti attuati nel rispetto delle vigenti norme regionali, sono dovuti:

- gli oneri di urbanizzazione, calcolati in relazione alla superficie lorda resa abitativa, cioè al volume urbanistico (S.L. x 3,00) utilizzando le tariffe vigenti per la nuova costruzione;
- il costo di costruzione, riferito alla superficie complessiva resa abitativa desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. n° 801 del 10 maggio 1977, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'intero edificio;
- il contributo di costruzione non è soggetto a maggiorazioni, al fine di incentivare interventi che non interessano aree inedificate;

-
- l'eventuale monetizzazione della dotazione di parcheggi pertinenziali privati non reperiti nel recupero abitativo del sottotetto, attraverso il versamento di una somma determinata secondo i criteri e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, con apposito atto deliberativo.

Attività produttive/artigianali

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati produttivi e artigianali è subordinata al versamento di:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- contributo per lo smaltimento rifiuti.

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti destinati alle attività produttive/artigianali, gli oneri sono definiti in base alla Superficie Lorda (SL) desumibile dal progetto edilizio e calcolati secondo le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopracitati si ottiene moltiplicando la SL di progetto per il valore degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate dal Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento (nuove costruzioni).

Gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti riguardanti la ristrutturazione di edifici industriali e artigianali esistenti, sono calcolati in base alla superficie lorda che può essere determinata secondo due diverse modalità, tra esse alternative:

- SL virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia) per il costo di costruzione;
- SL reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento dei rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la SL per il valore unitario.

Attività terziarie-direzionali, commerciali e alberghiere (o ricettive)

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività, è subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- il contributo afferente al costo di costruzione dell'edificio.

Per le costruzioni, ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SL di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale, in relazione alla destinazione d'uso.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale massima del 10% sul costo documentato delle opere in progetto, desumibile da apposito computo metrico estimativo, da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino Opere Pubbliche di Regione Lombardia e/o Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia.

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la ristrutturazione di edifici commerciali/direzionale e alberghieri esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda, che può essere quantificata, secondo due diverse modalità, tra esse alternative:

- SL virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini Opere

Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia) per il costo di costruzione;

- SL reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SL per il valore unitario degli oneri primari e secondari, previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale, in relazione alla destinazione d'uso e alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessata dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico.

Attività per servizi alla residenza (culturali, sanitari, assistenziali)

La nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati ad attività di servizio ai residenti quali: culturali, sanitarie, assistenziali, per l'istruzione e sportive, non convenzionate e, quindi, con costi regolati dal mercato, è subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- il contributo afferente al costo di costruzione dell'edificio.

Per la nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione di attrezzature destinate alle attività culturali, sanitarie, assistenziali, per lo spettacolo e lo sport e, in generale, per i servizi per la residenza, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SL di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale, in relazione alla destinazione d'uso (sportive, culturali, sanitarie, assistenziali e per lo spettacolo) e alla categoria di intervento.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale massima dell'8% sul costo complessivo delle opere in progetto, desumibile da apposito computo metrico estimativo, da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia.

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la ristrutturazione di attrezzature per attività culturali, sanitarie, assistenziali e sportive non convenzionate esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda, che può essere quantificata secondo due diverse modalità, tra esse alternative:

- SL virtuale, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia) per il costo di costruzione;
- SL reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SL per il valore unitario degli oneri primari e secondari, previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso (attività culturali, sanitarie, assistenziali e sportive) e alla categoria di intervento.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla superficie reale interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale massima del 5% sul costo documentato delle opere in progetto, desumibile da apposito computo metrico estimativo, da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia.

Fabbricati agricoli

Fatti salvi i casi di gratuità espressamente previsti dalla legge, e ricordati in precedenza, gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento, attuati su immobili localizzati in zone agricole o comunque riconducibili ad un originario uso agricolo, tesi a insediare o qualificare altre funzioni, gli oneri di urbanizzazione sono determinati utilizzando sempre le tariffe previste per la nuova costruzione.

Il costo di costruzione è invece riferito alla percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo (con prezzi unitari risultanti dai listini Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia), in relazione alla classe dell'edificio, determinata in base alla tabella ministeriale del D.M. n° 801 del 10 maggio 1977, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti.

Se il costo di costruzione, così come precedentemente definito, dovesse risultare superiore a quello dovuto per una nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, il contributo di costruzione dovuto sarà pari a quello previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Qualora l'interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo delle opere, il contributo afferente il costo di costruzione, sarà determinato come previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Interventi a destinazione agricola, esclusi dalla gratuità

Fatti salvi i casi di gratuità di interventi in ambito agricolo previsti dalla L.R. n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e confermati dalle norme del Piano delle Regole del vigente PGT, si possono riconoscere almeno due casi nei quali anche per gli insediamenti agricoli risulta necessaria la determinazione degli oneri di urbanizzazione, in particolare:

- per gli interventi a destinazione agricola, realizzati in "Ambito agricolo", ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali l'art. 60, comma 1, lettera b) della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. prevede espressamente l'onerosità;
- per gli interventi a destinazione agricola, ancorchè realizzati in "Ambito agricolo", ma abusivamente in assenza di titolo edilizio, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n° 389/2001; in tali casi, infatti, la norma prevede espressamente, per i permessi di costruire potenzialmente gratuiti, il pagamento dell'oblazione commisurata al contributo di costruzione.

Pertanto, nel caso di interventi per le residenze agricole, trova applicazione il contributo di costruzione, sia per la quota afferente gli oneri di urbanizzazione, che per quella afferente al costo di costruzione, previsto per la residenza nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato. Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi agricoli, trova applicazione il contributo di costruzione previsto per gli insediamenti produttivi nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato, in quanto ritenuti coerenti, ragionevoli e congrui, in relazione alla specifica situazione locale.

Pluralità di destinazioni

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia, se all'interno dello stesso fabbricato sono previste diverse destinazioni d'uso, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di fabbricati produttivi/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata ad uffici amministrativi o alla residenza della custodia, integrata nello stesso fabbricato, i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante. A tal fine deve essere presentato apposito atto di pertinenzialità trascritto e registrato, relativo alla parte di fabbricato con destinazione diversa da quella principale.

In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici residenziali in cui sono integrate attività commerciali/terziarie e turistiche/ricettive in quantità non superiore al 25% delle superfici complessive, il contributo afferente il costo di costruzione è determinato in conformità alla tabella del D.M. n° 801 del 10 maggio 1977, utilizzando la percentuale prevista per le nuove costruzioni.

Mutamenti di destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di una area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal vigente strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo.

Il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, necessari per la nuova funzione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione, rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai comma 8 e 9 dell'art. 44 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, ovvero di presentazione di altra istanza il cui assenso è tacito.

In caso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, i contributi sono relativi sia alla quota relativa ai lavori di ristrutturazione, sia al cambio d'uso. Se però gli oneri così determinati dovessero risultare maggiori a quelli dovuti per la nuova costruzione, l'interessato potrà versare gli stessi nella misura piena prevista per la nuova costruzione.

Al cambio d'uso deve sempre conseguire obbligatoriamente l'aggiornamento catastale così come disposto dalla vigente legislazione.

Decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti, indipendentemente dall'esecuzione di opere, un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se richiesti, al versamento del differenziale degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 44, comma 12 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori, il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti, indipendentemente dall'esecuzione di opere, un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se richiesti, al versamento del contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (cfr. art. 52, comma 3 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.).

3.6. Gli oneri nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento.

Come previsto dall'ordinamento regionale (art. 46, comma 1 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.) e nel rispetto delle norme nazionali, nei piani attuativi di iniziativa privata, i proprietari hanno l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi, definendone esattamente le relative caratteristiche tecniche.

La quota di tali opere deve essere determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti.

L'art. 44 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. stabilisce rispettivamente, ai comma 3 e 4, quali opere sono relative agli oneri di urbanizzazione primaria¹⁹ e quali agli oneri di urbanizzazione secondaria²⁰.

All'Amministrazione Comunale resta comunque salva la possibilità di richiedere, anziché l'esecuzione delle opere, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo, che non potrà essere inferiore agli importi previsti dalla deliberazione comunale. La determinazione delle opere necessarie, degli oneri e quindi degli scomputi ammissibili, nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere, dovrà avvenire nella fase di istruttoria e formazione del piano attuativo o del permesso di costruire e si perfezionerà nell'ambito della convenzione urbanistica nel rispetto della vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

Nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, sarà determinata l'entità dello scomputo eventualmente ammesso. Ove lo scomputo riconosciuto o la realizzazione delle opere comportasse valori inferiori a quelli previsti, dovrà in ogni caso essere corrisposta la differenza.

In conformità alla vigente normativa nazionale e regionale, che prevede che la realizzazione delle opere di urbanizzazione possa essere realizzata a cura dell'operatore/attuatore riconoscendo uno scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione da esso dovuti, si precisa che tale facoltà implica il rispetto del D.Lgs. n° 50/2016 (Codice dei contratti) e del relativo regolamento, soprattutto per quanto riguarda l'individuazione dell'impresa e del possesso dei requisiti previsti per il tipo di opera di interesse generale da realizzare.

Per determinare lo scomputo l'interessato è tenuto alla presentazione di un progetto definitivo in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato ed esecutivo ai fini del rilascio del titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche, accompagnato da computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi del più recente listino Opere Pubbliche di Regione Lombardia e Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia, in vigore al momento dell'elaborazione del computo metrico. L'importo dei lavori dovrà essere oggetto di un ribasso del 15%. Resta inteso che nel caso in cui vi fossero voci del prezzario analoghe su entrambi i listini, si dovrà utilizzare la voce riportante il minore importo. Per le lavorazioni, le forniture e i materiali non compresi nei listini sopra citati, si procederà tramite analisi dei prezzi ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n° 207/2010 e s.m.i.

Il computo metrico estimativo delle opere poste a scomputo dovrà essere comprensibile e ricostruibile pertanto, non sono ammesse misure totali senza la specifica delle singole dimensioni (ad esempio i valori in metri cubi o metri quadri dovranno derivare dal dettaglio dei singoli fattori che li hanno generati), riportando i riferimenti alle medesime misure anche sulle tavole di progetto.

Possono essere inserite nel computo come *"interventi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"*, le seguenti voci:

- tutte le lavorazioni previste nei progetti esecutivi di cui all'art. 33 del D.P.R. n° 207/2010 e s.m.i., definiti a seguito dell'avvenuta approvazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, relativo alle sole aree in cessione all'Amministrazione Comunale;
- le aree vincolate all'uso pubblico potranno essere interessate dallo scomputo degli oneri, nei casi in cui sia sottoscritto apposito impegno al mantenimento del vincolo ad uso pubblico, per un periodo non inferiore a 30 anni;
- estensioni/rifacimenti reti principali di distribuzione dei sottoservizi di pubblica utilità;

¹⁹ Vedi paragrafo 2.3.1.

²⁰ Vedi paragrafo 2.3.2.

-
- gruppi di misura delle reti tecnologiche da cedere all'Amministrazione Comunale (illuminazione pubblica, irrigazione o impianti semaforici);
 - costi della sicurezza ai sensi del D.Lgs. n° 81/2008 e s.m.i.

Non possono invece essere inserite nei computi metrici, a scomputo oneri, le voci di seguito indicate in quanto non sono state considerate tra gli elementi destinati a formare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione definito con la presente deliberazione:

- allacciamenti privati di utenze varie;
- oneri fiscali, con particolare riferimento all'I.V.A.;
- spese tecniche in generale (progettazione, direzione lavori, perizie di variante e/o opere complementari, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi, frazionamenti, inserimenti in mappa e accatastamenti, certificazioni energetiche – ACE).

Nei piani attuativi, oltre che nei programmi integrati di intervento, è sempre ammessa la realizzazione a cura degli interessati di attrezzature qualitative o aggiuntive ritenute dall'Amministrazione Comunale necessarie e prioritarie. In caso di accordo tra i contraenti sarà la convenzione ad individuare i contenuti specifici e utili per l'attuazione degli interventi previsti, così come previsto dalla vigente normativa regionale.

Si recepisce quanto previsto dall'articolo 46, comma 1 bis della legge regionale n° 12/2005 che prevede *"[...] Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48"*²¹.

L'esatta e conforme esecuzione delle opere oggetto di scomputo parziale o totale del contributo si intende congruamente garantita con la presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari ai lavori previsti, per l'importo delle opere, atta a consentire l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo oltre alle garanzie fideiussorie, deve comunque indicare:

- le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione e le modalità di controllo tecnico e contabile durante la loro realizzazione;
- i termini di inizio e ultimazione dei lavori, secondo tempi prefissati in un crono-programma con la previsione di eventuali penali per il ritardo di consegna.

La garanzia sarà svincolata o ridotta dall'Amministrazione Comunale, solo a seguito di positivo collaudo, da eseguirsi, per opere e/o parti funzionalmente complete, con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di collaudo e indicate nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

²¹ Introdotto dall'articolo 4, comma 1, lettera g) della legge regionale n° 18/2019.

ALLEGATO 01

ANALISI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ALLEGATO 01 - ANALISI COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Riferimento normativo	L.R. n° 12/2005 e s.m.i. - Art. 44, comma 4
	Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato

Analisi 1 - SEDE STRADALE - Sezione tipo della carreggiata 7,0 metri										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo per apertura di cassonetto stradale compreso il carico, il trasporto del materiale alle discariche, eseguito con mezzi meccanici, per superfici aperte e spessori superiori a 20 cm		1,00	7,00	0,50	3,50	€/mc	4,46	15,61	
2	Fornitura e posa in opera di geotessuto avente funzione di separazione dei terreni a diversa granulometria, distribuzione del carico con conseguente aumento della capacità portante del terreno e filtrazione delle acque. Il geotessuto in fibre di polipropilene ottenuto per tessitura ortogonale di monofilamenti a nastro, imputrescibile e atossico, stabilizzato ai raggi U.V., con allungamento e rottura rispettivamente non superiori al 17% e al 15%, permeabilità sotto una colonna d'acqua di cm 10 non inferiore a 15 l/mq/sec, resistenza a trazione longitudinale non inferiore a 38 kN/m. Sono compresi forniture e posa del tessuto, fridi, sormonti e quant'altro necessario per la collocazione a regola d'arte		1,00	7,00		7,00	€/mq	3,28	22,96	
3	Formazione di rilevato stradale secondo le sagome prescritte, con materiali idonei, provenienti sia dagli scavi, che dalle cave, il compattamento degli scavi fino a raggiungere la densità prescritta, l'umidimento, la profilatura dei cigli e delle banchine, delle caratteristiche prestazionali uniformi alla norma UNI EN 13242:2008. Materiali naturali ghiaiosi-sabbiosi e materiali edili di recupero (residui di calcestruzzo frantumati o in alternativa materiali riciclati)		1,00	7,00	0,40	2,80	€/mc	32,60	91,28	
4	Livellamento meccanico e rullatura del piano di cassonetto		1,00	7,00		7,00	€/mq	1,10	7,70	
5	Fondazione in conglomerato bituminoso sabbio/ghiaioso (tipo base, tout-venant), con bitume penetrazione 50-70 oppure 70-100, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondente alle Norme tecniche, misurati per spessori finiti, al 3,50%-4,50% di bitume sul peso degli inerti con pezzatura massima degli inerti di 30 mm, compreso ogni onere per la predisposizione e la stesura per dare il lavoro finito. Spessore 8 cm		1,00	7,00		7,00	€/mq	13,80	96,60	
6	Tappeto di usura in conglomerato bituminoso con bitume penetrazione 50-70, oppure 70-100, al 5,5%-6,5% sul peso dell'inerte, confezionato con graniglia e sabbia, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondente alle Norme Tecniche, misurati per spessori finiti. Spessore finito 40 mm con graniglia in pezzatura fino a 0/12 mm		1,00	7,00		7,00	€/mq	10,20	71,40	

7	Formazione di segnaletica orizzontale: segnali, scritte, frecce, simboli, cordonature, ecc. di qualsiasi forma e dimensione, con l'impiego di 800 gr/mq di superficie effettivamente verniciata, con vernice bianca o gialla, rifrangente, premiscelata con perline di vetro, compresa l'eventuale pulizia del piano viabile ed ogni altro onere per il perfetto tracciamento. Larghezza della striscia 12 cm	3	1,00	3,00	€/ml	1,10	3,30	
COSTO TOTALE								308,85
COSTO TOTALE AL MQ								44,12

Analisi 2 - MARCIAPIEDE su un lato della sede stradale - Larghezza 1,5 metri										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo per apertura di cassonetto stradale compreso il carico, il trasporto del materiale alle discariche, eseguito con mezzi meccanici, per superfici aperte e spessori superiori a 20 cm		1,00	1,50	0,40	0,60	€/mc	4,46	2,68	
2	Fornitura e posa in opera di geotessuto avente funzione di separazione dei terreni a diversa granulometria, distribuzione del carico con conseguente aumento della capacità portante del terreno e filtrazione delle acque. Il geotessuto in fibre di polipropilene ottenuto per tessitura ortogonale di monofilamenti a nastro, imputrescibile e atossico, stabilizzato ai raggi U.V., con allungamento e rottura rispettivamente non superiori al 17% e al 15%, permeabilità sotto una colonna d'acqua di cm 10 non inferiore a 15 l/mq/sec, resistenza a trazione longitudinale non inferiore a 38 kN/m. Sono compresi forniture e posa del tessuto, fridi, sormonti e quant'altro necessario per la collocazione a regola d'arte		1,00	1,50		1,50	€/mq	3,28	4,92	
3	Formazione di rilevato stradale secondo le sagome prescritte, con materiali idonei, provenienti sia dagli scavi, che dalle cave, il compattamento degli scavi fino a raggiungere la densità prescritta, l'umidimento, la profilatura dei cigli e delle banchine, delle caratteristiche prestazionali uniformi alla norma UNI EN 13242:2008. Materiali naturali ghiaiosi-sabbiosi e materiali edili di recupero (residui di calcestruzzo frantumati o in alternativa materiali riciclati)		1,00	1,50	0,25	0,38	€/mc	32,60	12,23	
4	Livellamento meccanico e rullatura del piano di cassonetto		1,00	1,50		1,50	€/mq	1,10	1,65	
5	Massetto in calcestruzzo armato Rck 15 N/mm ² per sottofondi, con rete elettrosaldata. Spessore 10 cm		1,00	1,50		1,50	€/mq	21,40	32,10	
6	Tappeto di usura in conglomerato bituminoso con bitume a penetrazione 80/100, al 5%-6% del peso dell'inerte, confezionato con graniglia e sabbia, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura con rullo di peso adeguato. Spessore finito 30 mm		1,00	1,50		1,50	€/mq	17,90	26,85	
7	Cordoli in granito grigio lavorati alla punta e sulla testa, posati su sottofondo in calcestruzzo, questi e lo scavo rettilineo compresi e compresa ogni prestazione occorrente con le due teste di giuntura lavorate a spacco di cava, retti in vista. Sezione 12x25 cm		1,00			1,00	€/ml	58,20	58,20	
COSTO TOTALE									138,621	
COSTO TOTALE AL MQ									46,21	

Analisi 3 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI - Dimensione posto auto 5,00 x 2,50 metri					
N°	Descrizione delle lavorazioni		Calcolo quantità	Prezzo Unitario	Importo delle opere

progr.		n°	Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo per apertura di cassonetto stradale compreso il carico, il trasporto del materiale alle discariche, eseguito con mezzi meccanici, per superfici aperte e spessori superiori a 20 cm		5,00	2,50	0,40	5,00	€/mc	4,46	22,30	
2	Fornitura e posa in opera di geotessuto avente funzione di separazione dei terreni a diversa granulometria, distribuzione del carico con conseguente aumento della capacità portante del terreno e filtrazione delle acque. Il geotessuto in fibre di polipropilene ottenuto per tessitura ortogonale di monofilamenti a nastro, imputrescibile e atossico, stabilizzato ai raggi U.V., con allungamento e rottura rispettivamente non superiori al 17% e al 15%, permeabilità sotto una colonna d'acqua di cm 10 non inferiore a 15 l/mq/sec, resistenza a trazione longitudinale non inferiore a 38 kN/m. Sono compresi fornitura e posa del tessuto, fridi, sormonti e quant'altro necessario per la collocazione a regola d'arte		5,00	2,50		12,50	€/mq	3,28	41,00	
3	Formazione di rilevato stradale secondo le sagome prescritte, con materiali idonei, provenienti sia dagli scavi, che dalle cave, il compattamento degli scavi fino a raggiungere la densità prescritta, l'umidimento, la profilatura dei cigli e delle banchine, delle caratteristiche prestazionali uniformi alla norma UNI EN 13242:2008. Materiali naturali ghiaiosi-sabbiosi e materiali edili di recupero (residui di calcestruzzo frantumati o in alternativa materiali riciclati)		5,00	2,50	0,30	3,75	€/mc	32,60	122,25	
4	Livellamento meccanico e rullatura del piano di cassonetto		5,00	2,50		12,50	€/mq	1,10	13,75	
5	Fondazione in conglomerato bituminoso sabbio/ghiaioso (tipo base, tout-venant), con bitume penetrazione 50-70 oppure 70-100, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondente alle Norme tecniche, misurati per spessori finiti, al 3,50%-4,50% di bitume sul peso degli inerti con pezzatura massima degli inerti di 30 mm, compreso ogni onere per la predisposizione e la stesura per dare il lavoro finito. Spessore 8 cm		5,00	2,50		12,50	€/mq	13,80	172,50	
6	Tappeto di usura in conglomerato bituminoso con bitume penetrazione 50-70, oppure 70-100, al 5,5%-6,5% sul peso dell'inerte, confezionato con graniglia e sabbia, compresi materiali, stendimento con vibrofinitrice e rullatura con rullo di peso adeguato, per il raggiungimento della percentuale di vuoti corrispondente alle Norme Tecniche, misurati per spessori finiti. Spessore finito 40 mm con graniglia in pezzatura fino a 0/12 mm		5,00	2,50		12,50	€/mq	10,20	127,50	
7	Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, delle caratteristiche prestazionali conformi alla norma UNI EN 1340, su superficie liscia, posati su sottofondo di calcestruzzo, questi e lo scavo compresi. Sezione 12x25 cm. Lato corto		2,50			2,50	€/ml	35,40	88,50	
8	Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, delle caratteristiche prestazionali conformi alla norma UNI EN 1340, su superficie liscia, posati su sottofondo di calcestruzzo, questi e lo scavo compresi. Sezione 12x25 cm. Lato lungo 1/10	1/10	5,00			0,50	€/ml	35,40	17,70	

9	Formazione di segnaletica orizzontale: segnali, scritte, frecce, simboli, cordonature, ecc. di qualsiasi forma e dimensione, con l'impiego di 800 gr/mq di superficie effettivamente verniciata, con vernice bianca o gialla, rifrangente, premiscelata con perline di vetro, compresa l'eventuale pulizia del piano viabile ed ogni altro onere per il perfetto tracciamento. Larghezza della striscia 12 cm		12,50		12,50	€/ml	1,10	13,75	
COSTO TOTALE									619,25
COSTO TOTALE AL MQ									49,54

Analisi 4 - RETE FOGNATURA - 1,0 mt lineare di dorsale contestualmente alla realizzazione della strada										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo non armato misurato in sezione effettiva, fino alla profondità di m 1,50, compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, il carico e trasporto del materiale alle discariche. Eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano		1,00	0,70	1,50	1,05	€/mc	9,56	10,04	
2	Sovraprezzo per scavo eseguito come sopra, ma oltre 1,5 mt per ogni metro in profondità in più, fino a 3,5 mt		1,00	0,70	2,00	1,40	€/mc	4,11	5,75	
3	Fornitura e posa in opera di tubazioni in pvc rigido a parete strutturata norma UNI EN1401, rigidità anulare SN8, per condotte di scarico interrate, con giunzione a bicchiere ed anello elastico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, compreso e compensato nel prezzo ogni onere per la posa in opera, compresa formazione di sottofondo h=10 cm, costituito da strato di sabbia di cava lavata, rinfiando e ricoprimento per un'altezza di 10 cm con magrone di cls. Diametro esterno 400 mm, spessore 6 mm		1,00			1,00	€/ml	150,50	150,50	
4	Rinterro con materiale proveniente dallo stesso scavo, eseguito con mezzi meccanici		1,00	0,70	1,50	1,05	€/mc	4,80	5,04	
5	Fornitura e posa in opera di tubazioni in pvc rigido a parete strutturata norma UNI EN1401, rigidità anulare SN8, per condotte di scarico interrate, con giunzione a bicchiere ed anello elastico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso, compreso e compensato nel prezzo ogni onere per la posa in opera, compresa formazione di sottofondo h=10 cm, costituito da strato di sabbia di cava lavata, rinfiando e ricoprimento per un'altezza di 10 cm con magrone di cls. Diametro esterno 200 mm, spessore 6 mm, per allacciamenti e collegamenti laterali. Incidenza 2/25	2/25	1,00	3,00		0,24	€/ml	47,80	11,47	
6	Fornitura in opera di cameretta prefabbricata per ispezione linea fognatura, a sezione quadrata senza sifone, dimensioni interne 150x150xh. variabile. Compreso scavo, sottofondo in calcestruzzo, rinfiando, accessori, allacciamenti e successivo rinterro, chiusino in ghisa sferoidale per zone a intenso traffico, a norma UNI EN 1563, compresa messa in quota dello stesso. Incidenza 1/50	1/50				0,02	€/cad	1480,00	29,60	
7	Fornitura e posa in opera di pozzetto in cemento prefabbricato per raccolta acque piovane (caditoie), tipo a sezione quadrata, compreso scavo, sottofondo in calcestruzzo, accessori vari e rinterro. Dimensioni interne 45x45x90 cm, con sifone incorporato. Incidenza 1/25	1/25				0,04	€/cad	118,50	4,74	

8	Fornitura e posa in opera di chiusino per pozzetti prefabbricati per ispezione, in ghisa carrabile, classe D400, secondo UNI EN 124, costituito da telaio e coperchio quadrato con superficie antisdrucciolo, montato in opera, compreso ogni onere e magistero. Luce netta 600x600 mm. Incidenza 1/25	1/25	0,04	€/cad	123,50	4,94	
COSTO TOTALE							222,08
COSTO TOTALE AL ML							222,08

Analisi 5 - RETE IDRICA - 1,0 mt lineare contestuale alla realizzazione della sede stradale										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo non armato misurato in sezione effettiva, fino alla profondità di m 1,50, compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, il carico e trasporto del materiale alle discariche. Eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano		1,00	0,60	1,20	0,72	€/mc	9,56	6,88	
2	Tubi in acciaio saldato di qualsiasi lunghezza, secondo le norme UNI EN 10224, con rivestimento esterno in polietilene in triplo strato rinforzato secondo le norme UNI9099 e rivestito internamente con resina epossidica per acqua potabile dello spessore minimo di 250 micron, con giunto a bicchiere sferico a camera d'aria e quanto altro necessario per dare l'opera finita, esclusi scavi, reinterri e rinfianchi. Per pressioni fino a PN30 e diametro 114,3 mm		1,00			1,00	€/ml	46,50	46,50	
3	Fornitura ed installazione di saracinesche, pezzi speciali, giunto, idrante, saldature varie e ogni altro eventuale pezzo speciale, comprensivo di ogni onere per dare l'opera finita. Incidenza 1/100	1/100				0,01	a corpo	2000,00	20,00	
4	Sottofondo eseguito per formazione letto di posa di tubazioni in acciaio, costituito da uno strato di 10 cm di sabbia di cava lavata, in opera compreso ogni onere per trasporto, stesura e regolarizzazione del fondo dello scavo mediante mezzi meccanici ed eventuale rinfianco attorno alle tubazioni		1,00	0,60	0,10	0,06	€/mc	23,50	1,41	
5	Rinfianco e ricoprimento per un'altezza di 10 cm, di tubazioni con magrone di calcestruzzo dosato 200 kg/mc, compreso lo spargimento a mano, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, con esclusione di eventuali armature		1,00 1,00	0,60 0,50	0,10 0,10	0,06 0,05 0,11	€/mc	78,50	8,64	
6	Rinterro con materiale proveniente dallo stesso scavo, eseguito con mezzi meccanici		1,00	0,60	1,00	0,60	€/mc	4,80	2,88	
7	Fornitura e posa in opera di nastro avvertitore		1,00			1,00	€/ml	1,50	1,50	
8	Fornitura e posa in opera di pozzetti d'ispezione in cemento prefabbricato, a sezione quadrata, compreso scavo, sottofondo in calcestruzzo, accessori vari e rinterro, escluso il chiusino. Dimensioni interne 60x60x h variabile. Incidenza 1/30	1/30				0,03	€/cad	220,00	7,33	
9	Fornitura e posa in opera di chiusino per pozzetti prefabbricati per ispezione, in ghisa carrabile, classe D400, secondo UNI EN 124, costituito da telaio e coperchio quadrato con superficie antisdrucciolo, montato in opera, compreso ogni onere e magistero. Luce netta 600x600 mm. Incidenza 1/30	1/30				0,03	€/cad	123,50	4,12	
	COSTO TOTALE									99,26
	COSTO TOTALE AL ML									99,26

Analisi 6 - RETE GAS METANO - 1,0 mt lineare contestualmente alla realizzazione della sede stradale

N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo non armato misurato in sezione effettiva, fino alla profondità di m 1,50, compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, il carico e trasporto del materiale alle discariche. Eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano		1,00	0,60	1,20	0,72	€/mc	9,56	6,88	
2	Tubi in acciaio saldati forniti e posti in opera per condotta di gas metano a norma UNI EN 10208, conforme al DM 24/11/1984 - IV specie, con rivestimento esterno in polietilene triplo strato rinforzato a norma UNI 9099, con rinforzo grezzo ed estremità lisce, compresi raccordi e pezzi speciali collegati mediante saldatura dei giunti, esclusi gli scavi, il letto di posa, i rinterri e rinfianchi. Diametro nominale 100 mm, spessore 3,2 mm		1,00			1,00	€/ml	38,50	38,50	
3	Fornitura ed installazione di saracinesche, pezzi speciali, giunto, saldature varie e ogni altro eventuale pezzo speciale, comprensivo di ogni onere per dare l'opera finita. Incidenza 1/100	1/100				0,01	a corpo	2000,00	20,00	
4	Sottofondo eseguito per formazione letto di posa di tubazioni in acciaio, costituito da uno strato di 10 cm di sabbia di cava lavata, in opera compreso ogni onere per trasporto, stesura e regolarizzazione del fondo dello scavo mediante mezzi meccanici ed eventuale rinfianco attorno alle tubazioni		1,00	0,60	0,10	0,06	€/mc	23,50	1,41	
5	Rinfianco e ricoprimento per un'altezza di 10 cm, di tubazioni con magrone di calcestruzzo dosato 200 kg/mc, compreso lo spargimento a mano, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, con esclusione di eventuali armature		1,00 1,00	0,60 0,50	0,10 0,10	0,06 0,05 0,11	€/mc	78,50	8,64	
6	Rinterro con materiale proveniente dallo stesso scavo, eseguito con mezzi meccanici		1,00	0,60	1,00	0,60	€/mc	4,80	2,88	
7	Fornitura e posa in opera di nastro avvertitore		1,00			1,00	€/ml	1,50	1,50	
8	Fornitura e posa in opera di pozzetti d'ispezione in cemento prefabbricato, a sezione quadrata, compreso scavo, sottofondo in calcestruzzo, accessori vari e reinterro, escluso il chiusino. Dimensioni interne 60x60x h variabile. Incidenza 1/30	1/30				0,03	€/cad	220,00	7,33	
9	Fornitura e posa in opera di chiusino per pozzetti prefabbricati per ispezione, in ghisa carrabile, classe D400, secondo UNI EN 124, costituito da telaio e coperchio quadrato con superficie antisdrucciolo, montato in opera, compreso ogni onere e magistero. Luce netta 600x600 mm. Incidenza 1/30	1/30				0,03	€/cad	123,50	4,12	
COSTO TOTALE										91,26
COSTO TOTALE AL ML										91,26

Analisi 7 - RETE FORNITURA ENERGIA ELETTRICA E TELECOMUNICAZIONI - 1 mt lineare contestualmente alla realizzazionen della sede stradale										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo non armato misurato in sezione effettiva, fino alla profondità di m 1,50, compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, il carico e trasporto del materiale alle discariche. Eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano		1,00	0,80	1,20	0,96	€/mc	9,56	9,18	
2	Tubazione corrugata in polietilene rigido a doppia parete, interno liscio, colore rosso, resistenza allo schiacciamento 450 Newton, conforme alle norme CEI EN 50086. Diametro 160 mm	2	1,00			2,00	€/ml	18,30	36,60	

3	Sottofondo eseguito per formazione letto di posa di tubazioni in acciaio, costituito da uno strato di 10 cm di sabbia di cava lavata, in opera compreso ogni onere per trasporto, stesura e regolarizzazione del fondo dello scavo mediante mezzi meccanici ed eventuale rinfianco attorno alle tubazioni		1,00	0,80	0,10	0,08	€/mc	23,50	1,88
4	Rinfianco e ricoprimento per un'altezza di 10 cm, di tubazioni con magrone di calcestruzzo dosato 200 kg/mc, compreso lo spargimento a mano, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, con esclusione di eventuali armature		1,00	0,80	0,10	0,08			
			1,00	0,35	0,15	0,05			
						0,13	€/mc	78,50	10,40
5	Rinterro con materiale proveniente dallo stesso scavo, eseguito con mezzi meccanici		1,00	0,80	1,00	0,80	€/mc	4,80	3,84
6	Fornitura e posa in opera di nastro avvertitore	2	1,00			2,00	€/ml	1,50	3,00
7	Fornitura e posa in opera di pozzetto in cemento prefabbricato a sezione quadrata, completo di chiusino in ghisa sferoidale carrabile classe D400, compreso scavo, drenaggio eseguito con ghiaia lavata, rinfianco con calcestruzzo, rinterro e collegamenti vari. Dimensioni interne 45x45x70 cm. Incidenza 1/30 x 2	1/30				0,07	€/cad	240,00	16,00
COSTO TOTALE									80,90
COSTO TOTALE AL ML									80,90

Analisi 8 - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA - 1 mt lineare contestualmente alla realizzazione della sede stradale										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo non armato misurato in sezione effettiva, fino alla profondità di m 1,50, compreso il sollevamento del materiale di risulta al piano di carico dell'autocarro, compreso il carico e trasporto del materiale alle discariche. Eseguito con mezzi meccanici in ambito extraurbano		1,00	0,60	1,00	0,60	€/mc	9,56	5,74	
2	Fornitura e posa in opera di tubo corrugato in polietilene rigido ad alta densità di tipo corrugato, a doppia parete, interno liscio, colore rosso, per passaggio cavi, resistenza allo schiacciamento 450 Newton. Diametro esterno 125mm		1,00			1,00	€/ml	18,30	18,30	
3	Sottofondo eseguito per formazione letto di posa di tubazioni in acciaio, costituito da uno strato di 10 cm di sabbia di cava lavata, in opera compreso ogni onere per trasporto, stesura e regolarizzazione del fondo dello scavo mediante mezzi meccanici ed eventuale rinfianco attorno alle tubazioni		1,00	0,60	0,10	0,06	€/mc	23,50	1,41	
4	Rinfianco e ricoprimento per un'altezza di 10 cm, di tubazioni con magrone di calcestruzzo dosato 200 kg/mc, compreso lo spargimento a mano, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, con esclusione di eventuali armature		1,00	0,60	0,10	0,06				
			1,00	0,45	0,12	0,05				
						0,11	€/mc	78,50	8,95	
5	Rinterro con materiale proveniente dallo stesso scavo, eseguito con mezzi meccanici		1,00	0,60	1,00	0,60	€/mc	4,80	2,88	
6	Cavo flessibile di rame unipolare e multipolare a norma CEI 20-13, conforme al Regolamento Europeo (CPR) UE 305/11, isolato con gomma HEPR di qualità C16, guaina termoplastica di qualità M16, tensione normale 0,6/1kV. Sezione 4x10 mmq		1,00			1,00	€/ml	7,10	7,10	
7	Fornitura e posa in opera di pozzetto in cemento prefabbricato per rete illuminazione pubblica, completo di chiusino in ghisa sferoidale carrabile classe D400, compreso scavo, drenaggio eseguito con ghiaia lavata, rinfianco con calcestruzzo, rinterro e collegamenti vari. Dimensioni interne 45x45x70 cm. Incidenza 1/25	1/25				0,04	€/cad	240,00	9,60	

8	Formazione di plinto in calcestruzzo in opera, compreso tubo in cemento, lunghezza 1,50 mt, per innesto pali illuminazione lungo la sede stradale, dimensioni 60x60x60 cm, compreso scavo, reinterro, ferro di armatura, casseri e successiva centratura e sigillatura del palo. Incidenza 1/25	1/25			0,04	€/cad	200,00	8,00
9	Fornitura e posa in opera di palo ricavato da lamiera a norma UNI EN 40 in acciaio S235J secondo UNI EN 10025 stampato e saldato in longitudinale, zincato a caldo, troncoconico curvato a sezione circolare con diametro in sommità 60 mm, completo di asole per morsettiera e ingresso cavi, piastrina di messa a terra e attacco per armatura, comprensivo di trasporto, installazione e bloccaggio del palo nel basamento con sabbia e cemento, di tutti i mezzi d'opera necessari per l'innalzamento del palo e collegamento alla cassetta di derivazione. Il palo deve essere completo di: finestra per morsettiera incassata di derivazione dei cavi e di supporto del fusibile di protezione, bulloni sulla sommità per bloccaggio del braccio, bullone per attacco a terra 16 MA posto fuori terra ed in zona accessibile, foro per passaggio cavi con diametro 40 mm, nastratura con nastro protettivo chimico oppure con manicotto in acciaio anticorrosione e dispersore per messa a terra. Incidenza 1/25	1/25			0,04	€/cad	750,00	30,00
10	Fornitura e posa in opera di apparecchio carenato in poliestere rinforzato con fibra di vetro, telaio in alluminio pressofuso, riflettore in alluminio anodizzato brillantato, coppa di chiusura in policarbonato, installazione verticale, cablato e rifasato, chiuso, per attacco E40, completo di reattore e lampada a vapori di sodio alta pressione e/o led, classe isolamento F, 230V - 50 Hz da 250 W, attacco E40. Incidenza 1/25	1/25			0,04	€/cad	380,00	15,20
11	Quadro elettrico preassemblato per impianti di illuminazione pubblica, posto in armadio in vetroresina IP44, dotato di interruttore crepuscolare e interruttore orario giornaliero, contatore adeguato alla potenza di carico, commutatore a 3 posizioni accensione automatica, spento e accesso, morsettiera ingresso e uscita per circuito luce. Potenza nominale del carico 30W, con interruttore differenziale magnetotermico differenziale 4x63A, 1 portafusibile sezionatore tetrapolare 125A, 1 portafusibile sezionatore bipolare 32A. Incidenza 1/150	1/150			0,007	€/cad	980,00	6,53
12	Armadio stradale in vetroresina, installato a pavimento, incluso telaio di base, a due vani in uguale altezza, con portello cieco completo di serratura, dimensioni del singolo vano 520x540x260 mm, completo di telaio di ancoraggio a pavimento in acciaio zincato e zoccolo in vetroresina (altezza 370 mm, profondità 260 mm). Incidenza 1/150	1/150			0,007	€/cad	560,00	3,73
COSTO TOTALE								117,44
COSTO TOTALE AL ML								117,44

Analisi 9 - VERDE PRIMARIO O ELEMENTARE - sezione tipo per 1,0 mq										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo per apertura di cassonetto stradale compreso il carico, il trasporto del materiale alle discariche, eseguito con mezzi meccanici, per superfici aperte, e spessori superiori a 20 cm		1,00	1,00	0,30	0,30	€/mc	4,46	1,34	

2	Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, delle caratteristiche prestazionali conformi alla norma UNI EN 1340, su superficie liscia, posati su sottofondo di calcestruzzo, questi e lo scavo compresi. Sezione 12x25 cm. Incidenza 1/20	1/20			0,05	€/ml	35,40	1,77	
3	Aratura meccanica per una profondità di 30/40 cm, con sminuzzamento ed inerpatura		1,00	1,00	1,00	€/mq	0,35	0,35	
4	Fornitura, stesa e modellazione di terra di coltivo, proveniente da strato colturale attivo, priva di radici, erbe infestanti, ciotoli, cocci, etc. b) meccanica		1,00	1,00	1,00	€/mq	16,50	16,50	
5	Formazione tappeto erboso su terreno agrario, con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, aratura/vangatura, erpicatura), con concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compresa fornitura di 100 g/mq di concime composto ternario, di 30 g/mq di seme, semina, rullatura e primo taglio incluso. Per superfici superiori a 2.000 mq		1,00	1,00	1,00	€/mq	1,60	1,60	
6	Fornitura di specie arbustive variegata comprensiva di trasporto e scarico in cantiere, potatura di trapianto, messa a dimora comprendente scavo della buca, piantumazione, posa di tubo microforato per l'irrigazione, concimazione organica, controventatura adeguata, prima inaffiatura. Incidenza 1/15	1/15			0,07	€/cad	6,50	0,43	
7	Messa a dimora di specie arbustive in zolla o vaso, per altezze fino a 1mt, compresa la fornitura di 20 litri di ammendante, la preparazione del terreno, l'impianto degli arbusti, una bagnatura con 15 litri di acqua, esclusa fornitura di arbusti, pacciamatura, oneri di manutenzione e garanzia. Incidenza 1/15	1/15			0,07	€/cad	9,00	0,60	
8	Fornitura di specie arboree variegata comprensiva di trasporto e scarico in cantiere, potatura di trapianto, messa a dimora comprendente scavo della buca, piantumazione, posa di tubo microforato per l'irrigazione, concimazione organica, controventatura adeguata, prima inaffiatura. Incidenza 1/10	1/10			0,100	€/cad	60,00	6,00	
9	Messa a dimora di alberi in specie variegata a foglia caduca o persistente in area verde, posti a piè d'opera dall'impresa, compreso rinterro, formazione della conca di compluvio (formella), fornitura e collocamento di pali tutori in legno trattato, legatura con corde idonee, fornitura e distribuzione di ammendanti, di concimi e una bagnatura con 50/200 litri di acqua, fornitura e posa di tubo dreno interrato per irrigazione, esclusi oneri di manutenzione, garanzia e fornitura delle piante. Incidenza 1/10	1/10			0,100	€/cad	38,00	3,80	
COSTO TOTALE									32,39
COSTO TOTALE AL MQ									32,39

Analisi 10 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - sezione tipo per 1,0 mq										
N° progr.	Descrizione delle lavorazioni	n°	Calcolo quantità				Prezzo Unitario		Importo delle opere	
			Lung.	Largh.	Altez.	Totale	U.M.	Importo	Parziale	Totale
1	Scavo per apertura di cassonetto stradale compreso il carico, il trasporto del materiale alle discariche, eseguito con mezzi meccanici, per superfici aperte, e spessori superiori a 20 cm		1,00	1,00	0,30	0,30	€/mc	4,46	1,34	
2	Aratura meccanica per una profondità di 30/40 cm, con sminuzzamento ed inerpicazione		1,00	1,00		1,00	€/mq	0,35	0,35	

3	Fornitura, stesa e modellazione di terra di coltivo, proveniente da strato colturale attivo, priva di radici, erbe infestanti, ciotoli, cocci, etc. b) meccanica		1,00 1,00	1,00	€/mq	16,50	16,50
4	Formazione tappeto erboso su terreno agrario, con preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, aratura/vangatura, erpicatura), con concimazione di fondo, semina manuale o meccanica, compresa fornitura di 100 g/mq di concime composto ternario, di 30 g/mq di seme, semina, rullatura e primo taglio incluso. Per superfici superiori a 2.000 mq		1,00 1,00	1,00	€/mq	1,60	1,60
5	Formazione impianto di irrigazione composto da una tubazione sotterranea in polietilene ad alta densità o polivinile atossico, di diametro adeguato alla dimensione dell'impianto stesso, comprensivo di scavo, reinterro e fornitura di raccorderia, valvole, programmatori a batteria, tubazione per sistema di aspersione per prati, autocompensante e quant'altro necessario al corretto funzionamento, comprese le opere murarie, gli allacciamenti alla rete idrica e gli impianti elettrici		1,00 1,00	1,00	€/mq	11,50	11,50
6	Fornitura e posa in opera di pozzetto in cemento, per alloggiamento presa d'acqua per irrigazione, valvola e saracinesca, completo di chiusino e chiusura a chiave. La voce comprende lo scavo ed il reinterro per gli allacciamenti, la fornitura e posa dei componenti, sia per la parte idraulica che elettrica, l'inserimento e la regolazione dei meccanismi di funzionamento automatico; il ripristino dei luoghi e avverrà secondo le indicazioni della D.L. quanto al preciso funzionamento in opera. Dimensioni 80x80x80cm. Incidenza 1/150	1/150		0,007	€/cad	900,00	6,00
7	Fornitura e posa in opera di pozzetto di ispezione in resina sintetica costruito in materiale termoplastico, rigido, struttura solida, non alveolare, con coperchio di colore verde in resina sintetica, con fondo libero, per alloggiamenti di organi di intercettazione o di automatismi, compresa la formazione e la regolazione del piano di posa, la rinfiancatura ed il livellamento con materiali provenienti dallo scavo. Pozzetto in resina, circolare, con chiusura a baionetta, dimensioni: altezza 25 cm, diametro inferiore 32-34 cm. Incidenza 1/25	1/25		0,04	€/cad	36,50	1,46
8	Fornitura di specie arbustive variegata comprensiva di trasporto e scarico in cantiere, potatura di trapianto, messa a dimora comprendente scavo della buca, piantumazione, posa di tubo microforato per l'irrigazione, concimazione organica, controventatura adeguata, prima inaffiatura. Incidenza 1/15	1/20		0,05	€/cad	6,50	0,33
9	Messa a dimora di specie arbustive in zolla o vaso, per altezze fino a 1mt, compresa la fornitura di 20 litri di ammendante, la preparazione del terreno, l'impianto degli arbusti, una bagnatura con 15 litri di acqua, esclusa fornitura di arbusti, pacciamatura, oneri di manutenzione e garanzia. Incidenza 1/15	1/20		0,05	€/cad	9,00	0,45
10	Fornitura di specie arboree variegata comprensiva di trasporto e scarico in cantiere, potatura di trapianto, messa a dimora comprendente scavo della buca, piantumazione, posa di tubo microforato per l'irrigazione, concimazione organica, controventatura adeguata, prima inaffiatura. Incidenza 1/25	1/25		0,04	€/cad	60,00	2,40

11	Messa a dimora di alberi in specie variegata a foglia caduca o persistente in area verde, posti a piè d'opera dall'impresa, compreso reinterro, formazione della conca di compluvio (formella), fornitura e collocamento di pali tutori in legno trattato, legatura con corde idonee, fornitura e distribuzione di ammendanti, di concimi e una bagnatura con 50/200 litri di acqua, fornitura e posa di tubo dreno interrato per irrigazione, esclusi oneri di manutenzione, garanzia e fornitura delle piante. Incidenza 1/25	1/25		0,04 €/cad	38,00	1,52
12	Formazione di vialetti in pavimentazione di materiale ecologico e/o masselli autobloccanti, compreso scavo, riporto di sabbia mista naturale di cava, cilindratura e ogni onere per dare l'opera conclusa. Incidenza 1/20	1/20		0,05 €/cad	30,00	1,50
13	Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, delle caratteristiche prestazionali conformi alla norma UNI EN 1340, su superficie liscia, posati su sottofondo di calcestruzzo, questi e lo scavo compresi. Sezione 12x25 cm. Incidenza 1/20	1/20		0,05 €/ml	35,40	1,77
14	Fornitura e posa in opera di attrezzature varie ad arredo dell'area a verde (panchine, strutture giochi, cestini, dissuasori, portabici, ...). Incidenza 1/70	1/70		0,014 €/cad	1300,00	18,57
COSTO TOTALE						65,28
COSTO TOTALE AL MQ						65,28

ALLEGATO 02

COSTO PARAMETRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ALLEGATO 02 - COSTO PARAMETRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Riferimento normativo	L.R. n° 12/2005 e s.m.i. - Art. 44, comma 3 Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri
------------------------------	---

Per le opere di urbanizzazione secondaria non è possibile stabilire un costo unitario analitico, in quanto gli interventi possono subire notevoli oscillazioni e variazioni nelle caratteristiche e nelle modalità realizzative. Pertanto sono stati definiti costi parametrici, €/mq, attraverso la comparazione di strutture analoghe realizzate nel territorio in cui è inserito il Comune di Veduggio

Tipologia opera di urbanizzazione		Incidenza dei costi di realizzazione			
		Edificio	Arredi	Attrezzatura area	Totale
Asilo Nido	valore percentuale	87,70	7,49	4,81	100,00
	valore assoluto - €/mq	820,00	70,00	45,00	935,00
Scuola dell'infanzia	valore percentuale	90,61	4,42	4,97	100,00
	valore assoluto - €/mq	820,00	40,00	45,00	905,00
Scuola primaria di primo ciclo	valore percentuale	92,05	3,41	4,55	100,00
	valore assoluto - €/mq	810,00	30,00	40,00	880,00
Scuola secondaria di primo ciclo	valore percentuale	92,78	3,09	4,12	100,00
	valore assoluto - €/mq	900,00	30,00	40,00	970,00
Mercati di quartiere	valore percentuale	94,94	2,53	2,53	100,00
	valore assoluto - €/mq	300,00	8,00	8,00	316,00
Presidi per la pubblica sicurezza	valore percentuale	91,41	6,81	1,79	100,00
	valore assoluto - €/mq	920,00	68,50	18,00	1006,50
Delegazioni comunali	valore percentuale	91,30	7,41	1,29	100,00
	valore assoluto - €/mq	850,00	69,00	12,00	931,00
Area gioco ragazzi sotto i 14 anni	valore percentuale	80,00	0,00	20,00	100,00
	valore assoluto - €/mq	40,00	0,00	10,00	50,00
Impianti sportivi di quartiere	valore percentuale	92,59	0,00	7,41	100,00
	valore assoluto - €/mq	100,00	0,00	8,00	108,00
Verde pubblico di quartiere attrezzato	valore percentuale	75,00	0,00	25,00	100,00
	valore assoluto - €/mq	45,00	0,00	15,00	60,00
Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie	valore percentuale	92,19	6,51	1,30	100,00
	valore assoluto - €/mq	850,00	60,00	12,00	922,00
Chiese e altri edifici religiosi	valore percentuale	95,16	1,98	2,85	100,00
	valore assoluto - €/mq	600,00	12,50	18,00	630,50
Cimiteri	valore percentuale	91,13	1,56	7,31	100,00
	valore assoluto - €/mq	380,00	6,50	30,50	417,00

ALLEGATO 03

DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ALLEGATO 03 - DETERMINAZIONE DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

**TABELLA A1 - RESIDENZA di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Elementi di riferimento		
Superficie di intervento	10000	
Densità territoriale	Bassa densità edilizia	Media densità edilizia
	Art. 34 0,15 mq/mq	Art. 35 0,33 mq/mq
SL pro-capite	50 mq/abitante	
SL complessiva	1500	3300
Numero abitanti	30	66
Standards pro-capite	26,5 mq/abitante	
Superficie a standard	795	1749
Superficie stradale	14/17,5% di Superficie area di intervento (compresi marciapiedi)	

Opere di urbanizzazione primaria	Sviluppo	Costo unitario	Costo Totale	Costo pro-capite (€/abit.)	
	(mq/ml)	(€/mq o €/ml)	(€/ha)	TUC bassa densità	TUC media densità
Strade	1100	44,12	48532,00	1617,73	735,33
Marciapiedi	300	46,21	13863,00	462,10	210,05
Parcheggi e spazi di sosta	200	49,54	9908,00	110,09	150,12
Fognatura	110	222,08	24428,80	814,29	370,13
Rete idrica	110	99,26	10918,60	363,95	165,43
Rete gas metano	90	91,26	8213,40	273,78	124,45
Rete energia elettrica e telecomunicaz.	90	80,90	7281,00	242,70	110,32
Illuminazione pubblica	130	117,44	15267,20	508,91	231,32
Verde elementare	200	32,39	6478,00	71,98	98,15
	+10% incremento oneri indotti		14489,00	482,97	219,53
	Costo interventi TUC bassa densità		102768,50		
	Costo interventi TUC media densità		159379		
Totale costo abitante				4948,50	2414,83
€ al metro cubo vuoto per pieno				22,84	10,38

TABELLA A2 - RESIDENZA di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Asilo nido	Scuola dell'infanzia	Scuola primaria	Scuola secondaria	Gioco ragazzi under 14	Impianti sportivi	Verde di quartiere	Parcheggi	Delegazioni comunali	Centro civico, sociale e culturale	Mercato di quartiere	Totale
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Popolazione in età scolare (1)	2,48	2,30	5,16	3,10								
Tasso di scolarizzazione	40%	100%	100%	100%								
Standard volumetrico (mc/abitante o mc/alunno)	40	30	30	40					0,9	1,1		
Standard superficie					3	5	4	3			0,8	
Costo al metro cubo	273,33	273,33	270,00	300,00					283,33	283,33		
Costo al metro quadrato					40,00	100,00	45	49,54			100,00	
Arredamenti al metro cubo	23,33	13,33	10,00	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,00	20,00	2,66	
Attrezzatura area	15,00	15,00	13,33	13,33	10,00	8,00	15,00	1,50	4,00	4,00	2,66	
Totale abitante	123,67	208,15	454,07	400,93	150,00	540,00	240,00	153,12	279,30	338,07	84,26	2971,57
Incremento 20% per oneri indotti												594,31

(1) Percentuale in rapporto alla popolazione complessiva
al 01 gennaio 2019 pari a 7.427 abitanti.
Popolazione in età scolare: 968 abitanti
(184 asilo nido, 171 scuola dell'infanzia, 383 scuola
primaria, 230 scuola secondaria)

Totale costo per abitante	3565,88
TUC a bassa densità	118,86
TUC a media densità	54,03

€ a metro cubo vuoto per pieno	23,77
---------------------------------------	--------------

TABELLA A3 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento	
Superficie di intervento	10000
Densità territoriale	0,90 mq/mq
SL in progetto	9000
Superficie stradale	0,15 mq/mq

Opere di urbanizzazione primaria	Sviluppo	Costo unitario	Costo totale	Incidenza
	(mq/ml)	(€/mq o €/ml)	(€/ha)	(€/mq SL)
Strade	1300	44,12	57356,00	6,37
Marciapiedi	200	46,21	9242,00	1,03
Fognatura	90	222,08	19987,20	2,22
Rete idrica	90	99,26	8933,40	0,99
Rete gas metano	70	91,26	6388,20	0,71
Rete energia elettrica e telecomunicaz.	70	80,90	5663,00	0,63
Illuminazione pubblica	90	117,44	10569,60	1,17
	+30% incremento oneri indotti		35441,82	4,43
	Costo totale		150115,16	
	€ al metro quadrato di SL			17,56

TABELLA A4 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Elementi di riferimento	
Superficie di intervento	10000
Densità territoriale	0,9 mq/mq
SLP in progetto	9000
Standards	20% della SLP
Superficie a standard	1800

Opere di urbanizzazione secondaria	Standard al mq di SL	Costo unitario	Incidenza
		(€/mq o €/ml)	(€/mq SL)
Parcheggi	0,15	49,54	7,43
Impianti sportivi	0,05	100,00	5,00
Verde pubblico	0,07	60,00	4,20
Centri e servizi sociali e sanitari	0,02	307,33	6,15
	+30% incremento oneri indotti		6,83
	Costo totale		29,61
	€ al metro quadrato di SL		29,61

TABELLA A5 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI

Opere	Unità di Misura	Quantità	Costo unitario	Incidenza
			(€/mq o €/ml)	(€/mq SL)
Depurazione e smaltimento rifiuti liquidi	addetti/mq	0,05	90,00	4,50
Attrezzature smaltimento rifiuti solidi	mc/mq	0,1	7,50	0,75
			+10% incremento oneri indotti	0,53
			Costo totale	5,78
			€ al metro quadrato di SL	5,78

TABELLA A6 - INDUSTRIA ALBERGHIERA di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento		
Superficie di intervento	10000	
Densità territoriale	0,60 mq/mq	6000
Superficie fondiaria	50%	5000
Superficie strade	13% - 1,5 ml/mq	1500
Rapporto SL/Utente	40 mq/utente	150,00

Opere di urbanizzazione primaria	Sviluppo	Costo unitario	Costo totale	Incidenza
	(mq/ml)	(€/mq o €/ml)	(€/ha)	(€/mq SL)
Strade	1300	44,12	57356,00	9,56
Marciapiedi	200	46,21	9242,00	1,54
Fognatura	150	222,08	33312,00	5,55
Depurazione e masltimento	-	-	16500,00	2,75
Rete idrica	150	99,26	14889,00	2,48
Rete gas metano	50	91,26	4563,00	0,76
Rete energia elettrica e telecomunicaz.	50	80,90	4045,00	0,67
Illuminazione pubblica	150	117,44	17616,00	2,94
			+20% incremento oneri indotti	5,25
			Costo totale	189027,60

€ al metro quadrato di SL **31,50**

TABELLA A7 - INDUSTRIA ALBERGHIERA di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Opere di urbanizzazione secondaria	Standard al mq	Costo unitario	Costo utente	Incidenza
	di SL	(€/mq o €/ml)	(€/utente)	(€/mq SL)
Parcheggi	9,00	49,54	445,86	11,15
Verde pubblico	7,00	32,39	226,73	5,67
Mercato	1,20	100,00	120,00	3,00
Centro civico,sociale e culturale	1,00	307,33	307,33	7,68
Impianti sportivi	2,50	100,00	250,00	6,25
			+20% incremento oneri indotti	6,75

Costo totale (€ utente) **1619,90**

€ al metro quadrato di SL **40,50**

TABELLA A8 - ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento			
Superficie di intervento	10000		
Indice di utilizzazione	0,550,60 mq/mq	5500	6000
Incidenza strade	0.22/ 0.28 mq/mq	2.200/2.800	
Rapporto SL/Utente	14 mq/utente	393	

Opere di urbanizzazione primaria	Sviluppo (mq/ml)		Costo unitario (€/mq o €/ml)	Costo totale (€/ha)		Incidenza SL (€/mq)	
	Commerciale (1)	Terz./Comm. (2)		Commerciale (1)	Terz./Comm. (2)	Commerciale (1)	Terz./Comm. (2)
Strade	2800	2200	44,12	123536,00	97064,00	22,46	16,18
Marciapiedi	300	200	46,21	13863,00	9242,00	2,52	1,54
Fognatura	150	130	222,08	33312,00	28870,40	6,06	4,81
Depurazione e smaltimento	-	-	-	5800,00	4500,00	1,05	0,75
Rete idrica	140	110	99,26	13896,40	10918,60	2,53	1,82
Rete gas metano	80	60	91,26	7300,80	5475,60	1,33	0,91
Rete energia elettrica e telecomunicaz.	80	60	80,90	6472,00	4854,00	1,18	0,81
Illuminazione pubblica	140	110	117,44	16441,60	12918,40	2,99	2,15
+50% incremento oneri indotti				110310,90	86921,50	20,06	14,49
Costo totale				386580,60	279282,75		
Arrotondamento				386581,00	279283,00		
€ al metro quadrato di SL						60,17	43,46

TABELLA A9 - ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI di cui alla DGR 28 luglio 1977 n° II/557
DETERMINAZIONE DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Opere di urbanizzazione secondaria	Sviluppo (mq/ml)		Costo unitario (€/mq o €/ml)	Costo totale (€/ha)		Incidenza SL (€/mq)	
	Commerciale (1)	Terz./Comm. (2)		Commerciale (1)	Terz./Comm. (2)	Commerciale (1)	Terz./Comm. (2)
Parcheggi e spazi di sosta	7000	4000	49,54	346780,00	198160,00	57,80	33,03
Verde elementare	4000	2000	32,39	129560,00	64780,00	21,59	10,80
+20% incremento oneri indotti				95268,00	52588,00	15,88	8,76
Costo totale				571608,00	315528,00		
€ al metro quadrato di SL						95,27	52,59

(1) Si intendono le destinazioni Uso Commerciale (UC) 3.2 - Medie Strutture di Vendita, da 151 a 1.500 mq di Superficie di Vendita,

3.3 - Grandi Strutture di Vendita, oltre 1.500 mq di Superficie di Vendita e 3.5 - Commercio all'ingrosso

(2) Si intendono le destinazioni Uso Terzario (UT), fino 4.5 compresa e le destinazioni Uso Commerciale (UC) 3.1 - Esercizi di vicinato, fino a 150 mq di Superficie di Vendita

3.4 - Attività di somministrazione alimenti e bevande e 3.6 - Attività paracommerciali

ALLEGATO 04

DETERMINAZIONE NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ALLEGATO 04 - DETERMINAZIONE NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella 4.1 - Oneri di urbanizzazione per edifici residenziali

	TUC bassa densità	Centro Storico e TUC media densità
Costo base per oneri di urbanizzazione primaria: €/mc	22,84	10,38
Costo base per oneri di urbanizzazione secondaria: €/mc	23,77	

I parametri sono quelli stabiliti dalla delibera regionale n° II/557 del 1977. Detti parametri possono essere variati soltanto in aumento.

Tabella B2 - Classe 1 per Comuni da 5.001 a 10.000 abitanti - coefficiente di adeguamento 0,75

Tabella C1 - Parametro di incidenza: Zone A: 0,5 Urbaniz. Primaria e 0,9 Urbaniz. Secondaria; Zone B: 0,6 Urbaniz. Primaria e 0,9 Urbaniz. Secondaria; Zone C: 0,9 Urbaniz. Primaria e 0,9 Urbaniz. Secondaria

Ambito di intervento a prevalente destinazione residenziale		Tabella B2	Tabella C1	Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione	Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione	
Nuclei storici e di antica formazione (art. 21 NTA PdR)	u1	0,75	0,60	€ 4,67 mc	50%	€ 2,34 mc
	u2	0,60	0,90	€ 12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
				€ 17,51 mc		€ 8,75 mc
Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico e architettonico (art. 32 NTA PdR)	u1	0,75	0,60	€ 10,28 mc	50%	€ 5,14 mc
	u2	0,60	0,90	€ 12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
				€ 23,11 mc		€ 11,56 mc
Tessuto urbano residenziale di rispetto morfologico (art. 33 NTA PdR)	u1	0,75	0,60	€ 10,28 mc	50%	€ 5,14 mc
	u2	0,60	0,90	€ 12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
				€ 23,11 mc		€ 11,56 mc
Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia (Art. 34 NTA PdR)	u1	0,75	0,70	€ 11,99 mc	50%	€ 6,00 mc
	u2	0,60	0,90	€ 12,84 mc	50%	€ 6,42 mc
				€ 24,83 mc		€ 12,41 mc
Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia (art. 35 NTA PdR)	u1	0,80	1,00	€ 8,30 mc	50%	€ 4,15 mc
	u2	0,60	1,00	€ 14,26 mc	50%	€ 7,13 mc
				€ 22,57 mc		€ 11,28 mc
Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine (art. 36 NTA PdR)	u1	0,80	1,00	€ 8,30 mc	50%	€ 4,15 mc
	u2	0,60	1,00	€ 14,26 mc	50%	€ 7,13 mc
				€ 22,57 mc		€ 11,28 mc
Ambiti soggetti a Piano Attuativo nel Tessuto Urbano consolidato e Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU	u1	1,00	1,00	€ 10,38 mc	50%	€ 5,19 mc
	u2	0,70	1,00	€ 16,64 mc	50%	€ 8,32 mc
				€ 27,02 mc		€ 13,51 mc

Note

1. Gli euro sono calcolati al metro cubo, vuoto per pieno, della volumetria in progetto.
2. Il volume sarà calcolato secondo le norme urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune. I volumi e gli spazi destinati al ricovero di autovetture non sono computati, salvo per la quota eccedente quella richiesta obbligatoriamente come parcheggio.
3. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione menzionati nella presente tabella sono gli interventi non compresi tra quelli di cui all'art. 9, punto B, legge n° 10/1977.
4. I valori degli oneri di urbanizzazione della presente tabella si applicano per tutti gli interventi di carattere residenziale, ancorchè ricadenti in altre zone omogenee.

Tabella 4.2 - Oneri di urbanizzazione per attività industriali e artigianali

Costo base per oneri di urbanizzazione primaria: €/mq	17,56
Costo base per oneri di urbanizzazione secondaria: €/mq	29,61
Costo base per smaltimento rifiuti: €/mq	5,78

I parametri sono quelli stabiliti dalla delibera regionale n° II/557 del 1977. Detti parametri possono essere variati soltanto in aumento.

Tabella C2 - Parametri minimi di incidenza per comuni da 5.001 a 10.000 abitanti: 0,75 Urbanizzazione Primaria, 0,55 Urbanizzazione Secondaria e 0,98 Smaltimento Rifiuti

Ambito di intervento a prevalente destinazione industriale e artigianale			Tabella C2	Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione	Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione	
Industria e artigianato non soggetti a Piano Attuativo	u1		0,75	€ 13,17 mq	50%	€ 6,59 mq
	u2		0,55	€ 16,29 mq	50%	€ 8,14 mq
	sr		0,98	€ 5,66 mq	50%	€ 2,83 mq
				€ 35,12 mq		€ 17,56 mq
Industria e artigianato soggetti a Pianificazione Attuativa	u1		1,00	€ 17,56 mq	50%	€ 8,78 mq
	u2		0,80	€ 23,69 mq	50%	€ 11,84 mq
	sr		1,00	€ 5,78 mq	50%	€ 2,89 mq
				€ 47,03 mq		€ 23,51 mq

Note

1. Gli euro sono calcolati al metro quadrato di Superficie Lorda - S.L.
2. Nel conteggio della superficie si considerano anche i piani seminterrati ed interrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
3. Devono altresì considerare le superfici utilizzabili per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

4. Le tettoie per depositi e magazzini ancorchè aperte su quattro o tre lati, vanno conteggiate nella superficie lorda, ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. I valori degli oneri di urbanizzazione della presente tabella si applicano per tutti gli interventi di carattere industriale ed artigianale, ancorchè ricadenti in altre zone omogenee.

Tabella 4.3 - Oneri di urbanizzazione per industria alberghiera

Costo base per oneri di urbanizzazione primaria: €/mq	31,50
Costo base per oneri di urbanizzazione secondaria: €/mq	40,50

I parametri sono quelli stabiliti dalla delibera regionale n° II/557 del 1977. Detti parametri possono essere variati soltanto in aumento.

Tabella C2 - Parametri minimi di incidenza per comuni da 5.001 a 10.000 abitanti: 0,85 Urbanizzazione Primaria e 0,65 Urbanizzazione Secondaria

Ambito di intervento a prevalente destinazione industria alberghiera			Tabella C2	Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione	Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione	
Industria alberghiera non soggetta a Piano Attuativo	u1		0,85	€ 26,78 mq	50%	€ 13,39 mq
	u2		0,65	€ 26,33 mq	50%	€ 13,16 mq
				€ 53,10 mq		€ 26,55 mq
Industria alberghiera soggetta a Pianificazione Attuativa	u1		1,00	€ 31,50 mq	50%	€ 15,75 mq
	u2		0,80	€ 32,40 mq	50%	€ 16,20 mq
				€ 63,90 mq		€ 31,95 mq

Note

1. Gli euro sono calcolati al metro quadrato di Superficie Lorda - S.L.

2. Rientra in questa categoria, la destinazione d'uso principale classificata come Uso Terziario (T) 4.6 - Attività ricettive alberghiere e non alberghiere.

3. Per eventuali interventi che rientrano come destinazione d'uso principale nella classificazione Uso Terziario (T) 4.7 - Attività ricettive all'aria aperta (campeggi), vengono confermati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente in vigore, ovvero 147,33 €/mq per i primi e 200,91 €/mq per i secondi.

4. I valori degli oneri di urbanizzazione della presente tabella si applicano per tutti gli interventi dell'industria alberghiera, ancorchè ricadenti in altre zone omogenee.

Tabella 4.4 - Oneri di urbanizzazione per attività commerciali e direzionali

	Attività Commerciali e Terziarie (1)	Attività commerciali (2)
Costo base per oneri di urbanizzazione primaria: €/mq	43,46	52,59
Costo base per oneri di urbanizzazione secondaria: €/mq	60,17	95,27

I parametri sono quelli stabiliti dalla delibera regionale n° II/557 del 1977. Detti parametri possono essere variati soltanto in aumento.

Tabella C2 - Parametri minimi di incidenza per comuni da 5.001 a 10.000 abitanti: 0,85 Urbanizzazione Primaria e 0,60 Urbanizzazione Secondaria

Ambito di intervento a prevalente destinazione commerciale e terziaria			Tabella C2	Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione	Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione	
Attività commerciali e terziarie (1) non soggette a Piano Attuativo	u1		0,85	€ 36,94 mq	50%	€ 18,47 mq
	u2		0,70	€ 36,81 mq	50%	€ 18,41 mq
				€ 73,75 mq		€ 36,88 mq
Attività commerciali e terziarie (1) soggette a Pianificazione Attuativa	u1		1,00	€ 43,46 mq	50%	€ 21,73 mq
	u2		0,75	€ 39,44 mq	50%	€ 19,72 mq
				€ 82,90 mq		€ 41,45 mq
Attività commerciali (MSV, GSV e Commercio all'ingrosso) (2) non soggette a Piano Attuativo	u1		0,85	€ 51,14 mq	50%	€ 25,57 mq
	u2		0,70	€ 66,69 mq	50%	€ 33,34 mq
				€ 117,83 mq		€ 58,92 mq
Attività commerciali (MSV, GSV e Commercio all'ingrosso) (2) soggette a Pianificazione Attuativa	u1		1,00	€ 60,17 mq	50%	€ 30,09 mq
	u2		0,75	€ 71,45 mq	50%	€ 35,73 mq
				€ 131,62 mq		€ 65,81 mq

Note

- Rientrano in questa categoria gli interventi aventi come destinazione d'uso principale Uso Commerciale (UC) 3.1 - Negozi di vicinato, fino a 150 mq di Superficie di Vendita, 3.4 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande, 3.6 - Attività paracommerciali e Uso Terziario (UT), da 4.1 fino a 4.5.
- Rientrano in questa categoria gli interventi aventi come destinazione d'uso principale Uso Commerciale (UC) 3.2 - Medie Strutture di Vendita, da 151 a 1.501 mq di Superficie di Vendita, 3.3 - Grandi Strutture di Vendita, oltre 1.500 mq di Superficie di Vendita e 3.5 - Commercio all'ingrosso.
- Gli euro sono calcolati al metro quadrato di Superficie Lorda - S.L.
- Nel conteggio della superficie sono compresi anche seminterrati o interrati adibiti a magazzino o deposito, comportanti una permanenza, anche temporanea, di persone.
- I valori degli oneri di urbanizzazione della presente tabella si applicano per tutti gli interventi direzionali e commerciali, ancorchè ricadenti in altre zone omogenee.

Tabella 4.5 - Oneri di urbanizzazione per edifici di interesse generale (non compresi nel punto F) dell'art. 9 della Legge n° 10/1977)

Parametri minimi di incidenza per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

E1 - Parcheggi coperti e silos autoveicoli	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tabella C2 per le attività commerciali e direzionali, vanno moltiplicati per il parametro 4 e riferiti a posto macchina
E2 - Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, varie ed assimilabili	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tabella C2 per le attività commerciali e direzionali, vanno moltiplicati per il parametro 0,2 e riferiti al mq di superficie lorda di pavimento
E3 - Attrezzature sportive	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tabella C2 per le attività commerciali e direzionali, vanno moltiplicati per il parametro 0,2 e riferiti, nel caso di impianti sportivi coperti, al mq della superficie coperta e, nel caso di impianti scoperti, al mq di superficie lorda di pavimento dei servizi annessi
E4 - Attrezzature per lo spettacolo	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tabella C2 per le attività commerciali e direzionali, vanno moltiplicati per il parametro 0,3 e riferiti al mq di superficie lorda di pavimento

Ambito di intervento con presenza di attività di interesse generale		Tabella C3	Tabella C2	Interventi di Nuova Costruzione, Demolizione e Ricostruzione	Interventi di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione	
E1 - Parcheggi coperti e silos autoveicoli	u1	4,00	1,00	€ 173,84 mq	50%	€ 86,92 mq
	u2	4,00	1,00	€ 240,68 mq	50%	€ 120,34 mq
				€ 414,52 mq		€ 207,26 mq
E2 - Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, varie ed assimilabili	u1	0,20	1,00	€ 8,69 mq	50%	€ 4,35 mq
	u2	0,20	1,00	€ 12,03 mq	50%	€ 6,02 mq
				€ 20,73 mq		€ 10,36 mq
E3 - Attrezzature sportive	u1	0,10	1,00	€ 4,35 mq	50%	€ 2,17 mq
	u2	0,10	1,00	€ 6,02 mq	50%	€ 3,01 mq
				€ 10,36 mq		€ 5,18 mq
E4 - Attrezzature per lo spettacolo	u1	0,30	1,00	€ 13,04 mq	50%	€ 6,52 mq
	u2	0,30	1,00	€ 18,05 mq	50%	€ 9,03 mq
				€ 31,09 mq		€ 15,54 mq