



CITTÀ DI ARESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



Comune di ARESE

Città Metropolitana di Milano

Regolamentazione dei contributi di costruzione



*Testo Unico dell'Edilizia
Articolo 16 e seguenti*

Articolo 43 e seguenti della Legge Regionale n. 12 del 2005

**IL SINDACO
(Michela Palestra)**

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 29.07.2021



Documento redatto dal Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica Strategica - S.I.T. e Patrimonio Immobiliare, Area Territorio e Sviluppo

luglio 2021



Indice generale

TITOLO I.....	6
Disciplina di Attuazione.....	6
CAPO I.....	7
1.PREMESSE.....	7
2.RIFERIMENTI NORMATIVI NAZIONALI E REGIONALI IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RELATIVO AGGIORNAMENTO	7
3.VINCOLI DI DESTINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	7
4.CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI PER LA DETERMINAZIONE DEI NUOVI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	8
CAPO II.....	12
5.CRITERI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CONSEGUENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO EX L.R. 12/2005 AVVENUTA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 58 DEL 30.6.2014	12
CAPO III.....	18
6.SPECIFICAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	18
7.CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AGLI EDIFICI RESIDENZIALI.....	18
7.1Nuova costruzione	18
7.2Ristrutturazione	19
8.CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AD ATTIVITA' INDUSTRIALI O ARTIGIANALI, COMMERCIALI, TERZIARIE E RICETTIVE	20
8.1Nuova costruzione	20
8.2Ristrutturazione	21
9.CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVO AD ATTIVITÀ INERENTI ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI, SPORTIVE E PER LO SPETTACOLO NON RICADENTI NEI CASI DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETT. C) DI CUI AL D.P.R. 380/2001	23
9.1Nuova costruzione	23
9.2Ristrutturazione.....	23
10.CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI A PARCHEGGI COPERTI E SILOS PER ATTIVITA' DI TIPO COMMERCIALE	24
10.1Nuova costruzione	25
10.2 Ristrutturazione	25
CAPO IV.....	26
11.CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.....	26
11.1 Cambio di destinazione d'uso con opere	26
11.2Cambio di destinazione d'uso senza opere	27
11.3Individuazione delle destinazioni.....	27
CAPO V.....	29
12.CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE NEL CASO DI DESTINAZIONI D'USO DIVERSE ALL'INTERNO DELLO STESSO EDIFICIO.....	29
13.ONERI DI URBANIZZAZIONE DA CORRISPONDERE PER LE SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE E NON PERTINENZIALE	29
14.CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI RELATIVI AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI AD USO ABITATIVO DI CUI ALLA L.R. 12/2005 COME MODIFICATA DALLA L.R. 20/2005.	29
15.DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI R.S.A. (RESIDENZE ASSISTENZIALI SANITARIE).	30
16.CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMPRESI NEI PIANI DI ZONA REDATTI A NORMA DELLA LEGGE 167/1962 O ASSIMILABILI AGLI STESSI.	31
16.bis CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD INTERVENTI A DESTINAZIONE AGRICOLA ESCLUSI PER LEGGE DALLA GRATUITA'.....	31



CAPO VI.....	33
17.CRITERIO DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE	33
18.MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CHE SOTTRAGGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO	33
19.SPECIFICAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	34
19.1 CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI EDIFICI RESIDENZIALI	34
19.2CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMMERCIALI, TERZIARI, RICETTIVI, PER ATTREZZATURE CULTURALI-SANITARIE- ASSISTENZIALI, PER ATTREZZATURE SPORTIVE, E PER ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO.	35
19.3CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMMERCIALI, TERZIARI, RICETTIVI, PER ATTREZZATURE CULTURALI-SANITARIE- ASSISTENZIALI, PER ATTREZZATURE SPORTIVE, E PER ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO.....	38
20. RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....	39
CAPO VII.....	40
21.MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE IN SEDE DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DI SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' O COMUNICAZIONE INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA.....	40
21.1PERMESSO DI COSTRUIRE	40
21.3SEGNALE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' e COMUNICAZIONE INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA	41
21.4 TERMINE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON SCADENZA CADENTE IN GIORNO FESTIVO	42
21.5 CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE GARANZIE INERENTI LA RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	42
21.6 DATA DI PAGAMENTO DEI VERSAMENTI TRAMITE BONIFICO BANCARIO.....	43
CAPO VIII.....	44
22. DISCIPLINA TRANSITORIA.....	44
CAPO IX.....	45
23. MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI	45
TITOLO II.....	46
Valori dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione da applicare.....	46
TITOLO III.....	51
Determinazione dei costi effettivi delle urbanizzazioni.....	51
CAPO I.....	52
Analisi dei costi effettivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	52
CAPO II.....	57
TITOLO IV.....	66
Determinazione dei valori dei contributi per gli oneri di urbanizzazione.....	66
TITOLO V.....	72
Determinazione dei valori della monetizzazione delle aree per servizi.....	72
CAPO I.....	73
Quantificazione dei valori della monetizzazione.....	73
CAPO II.....	74
Stima delle aree.....	74
TITOLO VI.....	75
Documentazione di riferimento.....	75
TITOLO VII.....	89
Riferimenti normativi.....	89



TITOLO VIII.....	93
PLANIMETRIA AMBITI AGRICOLI.....	93



TITOLO I

Disciplina di Attuazione



CAPO I

1. PREMESSE

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere all'aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti sul territorio comunale, al fine di adeguarli ai costi reali delle opere di urbanizzazione che vengono attualmente sostenuti dall'Amministrazione Comunale nei suoi interventi sul territorio, nonché all'aggiornamento della monetizzazione per la mancata cessione delle aree per servizi pubblici.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI NAZIONALI E REGIONALI IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E RELATIVO AGGIORNAMENTO

Nella Regione Lombardia la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 *“Legge per il governo del territorio”* nella parte II -Gestione del Territorio-capo IV –Contributo di costruzione-e nello specifico l'art. 44, comma 1, riporta:

“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”.

In precedenza la Regione Lombardia in attuazione della normativa statale (che nei testi normativi previgenti era riportata agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 ed è stata poi recepita dal D.P.R. 380/01), aveva emanato la legge regionale n. 60/77, e, con deliberazione di Consiglio Regionale in data 28.7.1977 con atto n. II/557, aveva determinato le relative tabelle parametriche.

3. VINCOLI DI DESTINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

I Comuni hanno l'obbligo di riservare una parte delle quote degli oneri introitati rispettivamente:

- per le attrezzature religiose (8% degli oneri di urbanizzazione secondaria), ai sensi dell'art.73, comma 1 della Legge Regionale n. 12/05, che riporta:
“In ciascun comune, almeno l'8 per cento delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione



secondaria è ogni anno accantonato in apposito fondo, risultante in modo specifico nel bilancio di previsione, destinato alla realizzazione delle attrezzature indicate all'articolo 71, nonché per interventi manutentivi, di restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento e dotazione di impianti, ovvero all'acquisto delle aree necessarie. Tale fondo è determinato con riguardo a tutti i permessi di costruire rilasciati e alle denunce di inizio attività presentate nell'anno precedente in relazione a interventi a titolo oneroso ed è incrementato di una quota non inferiore all'8 per cento:

- a) del valore delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai soggetti interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;*
 - b) del valore delle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;*
 - c) di ogni altro provento destinato per legge o per atto amministrativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria."*
- per il superamento delle barriere architettoniche (10%) ai sensi dell'art. 15 della Legge regionale 20.2.1989, n. 6 che prescrive:
"1. I Comuni destinano una quota non inferiore al 10% delle entrate derivanti dagli oneri di urbanizzazione ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative per le opere, edifici ed impianti esistenti di loro competenza."

4. CRITERI METODOLOGICI ADOTTATI PER LA DETERMINAZIONE DEI NUOVI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La proposta in trattazione è nata dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di Arese di procedere ad una rideterminazione di tali contributi al fine di adeguarli al costo effettivo delle opere di urbanizzazione, in conformità anche con quanto previsto dalla Legge 24.12.1993, n. 537 il quale prevede all'art. 7 che gli oneri di urbanizzazione siano aggiornati ogni quinquennio dai Comuni secondo le disposizioni regionali e in relazione ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, che si presume sosterranno le Amministrazioni Comunali.

Come è noto la Legge Regionale 5.12.1977, n. 60 all'art. 3, comma 2°, prevede che i Comuni possano scegliere tra l'applicazione dei costi base regionali delle opere di urbanizzazione (aggiornati secondo il tasso di inflazione desunto dagli indici annuali ISTAT) oppure in alternativa la determinazione dei propri costi effettivi, valutati in base al livello di urbanizzazione generale e al livello di dotazione di servizi pubblici, oltre che delle caratteristiche geomorfologiche del territorio, dell'andamento demografico della popolazione e del valore delle aree.

Tale normativa è stata rivista ed è ora contenuta nell'art.16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, emanato con il suddetto D.P.R. n. 380/2001, nonché dall'art. 44 della Legge Regionale n. 12 del 2005 che al comma 1 cita testualmente: *"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”.

Va comunque precisato che l'art. 44 appena citato può applicarsi soltanto a far data dall'approvazione da parte del Comune del Piano dei Servizi, che costituisce il punto di riferimento fondamentale per gli oneri, mentre fino ad allora continua ad essere valida la normativa previgente, ovvero la legge regionale n. 60/77.

Il Comune di Arese è dotato del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 30.6.2014 e pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi ed Inserzioni n. 35 del 27.8.2014.

Dalla lettura dell'attuale normativa l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione sulla base dei costi effettivi, fatta salva la facoltà di operare un'eventuale riduzione o maggiorazione dei costi reali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione in ambito nazionale avviene secondo i disposti di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 che, in particolare, stabilisce:

“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 negli 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;

Con l'entrata in vigore dell'articolo 17, comma 1, lettera g) della Legge n. 164/2014 “Sblocca Italia”, successivamente modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera g), della Legge n. 120 del 2020 nell'eliminazione del cambio di destinazione d'uso come intervento che genera maggior valore su aree o immobili, il comma 4 dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 è stato modificato con l'introduzione del “contributo straordinario”, come di seguito definito:

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga 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 generali 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.”

La disposizione legislativa di rango statale di cui al comma 4-bis rimanda ad eventuali diverse indicazioni dettate da legislazioni regionali e da strumenti urbanistici generali comunali. Nel quadro normativo regionale introdotto dalla Legge per il governo del territorio del 2005, modificata varie volte nel corso degli anni fino alle ultime disposizioni di cui alla Legge regionale di novembre 2019 n.18, avente come obiettivi:

- la riduzione del consumo di suolo;
- l'incentivare la rigenerazione urbana/ambiti degradati;
- il bilancio ecologico del suolo pari a zero;
- il favorire il riuso di immobili dismessi;
- la maggiore indifferenza funzionale e usi temporanei

Regione Lombardia ha disapplicato nell'articolo 103, così come modificato dalla LR n. 3 del 2011, poi dalla LR n. 4 del 2012, poi dall'art. 5, comma 1, lettera w), LR n. 18 del 2019, la disciplina dettata dall'art 16, ad esclusione del comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, rimandando pertanto la determinazione del contributo di costruzione alle disposizioni di cui al Cap. IV della parte II del titolo I della legge regionale.

Il comma 2-sexies dell'art. 43 della L.R. 18/2019 infine, prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 come di seguito definita:

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune

I costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria sono stati determinati sulla base dei prezzi delle opere pubbliche determinati nel Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia edizione 2021 (con validità dal 1° gennaio 2021).

Le opere di urbanizzazione primaria, inserite ai fini della determinazione del relativo costo sul



lotto teorico, classificate dall'art. 44, comma 3, della L.R. 12/05, sono così indicate:

“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 multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.”

Le opere di urbanizzazione secondaria, classificate dall'art. 44, comma 4, della L.R. 12/05, modificato dall'art. 4, comma 1, lettera d) della L.R. 18/19, sono così indicate:

“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, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.”

I costi effettivi delle opere di urbanizzazione secondaria sono stati determinati con riferimento al costo reale di equivalenti opere di urbanizzazione secondaria realizzate dal competente Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni o con riferimento ai costi unitari parametrici dedotti dal volume “prezzi tipologie edilizie” edito dalla DEI del 2019.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stata quindi riferita alla volumetria a metro cubo vuoto per pieno per gli edifici residenziali (150 mc di edificazione a ciascun abitante) e alla superficie lorda complessiva di pavimento per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, il tutto ai sensi dei commi 5, 6 e 7 dell'art. 44 della L.R. 12/05, modificati dall'art. 4, comma 1, lettera k) della L.R. 18/19, che riportano:

“5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata 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 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.”

I risultati finali del presente lavoro hanno portato alla rideterminazione/aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per tutto il territorio comunale distinti per zona omogenea e per destinazione funzionale, così come riportato nell'elaborato di cui al successivo “TITOLO II”.



CAPO II

5. CRITERI DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CONSEQUENTE ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO EX L.R. 12/2005 AVVENUTA CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 58 DEL 30.6.2014

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30.6.2014 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio con annesso Piano dei Servizi.

In riferimento al citato disposto normativo dell'art. 44 comma 1 della L.R. 12/2005 che indica: *“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”*, si è proceduto ad effettuare una valutazione dei costi effettivi che vengono sostenuti dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come indicate nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche approvato con deliberazione di C.C. n. 109 del 8.10.2020 e sono state valutate le scelte strategiche del Piano dei Servizi con particolare riferimento, a quanto contenuto nella Relazione al Capitolo 8. *Sostenibilità del sistema dei Servizi*.

Inoltre il punto 9.1 della Relazione del citato Piano definisce i *criteri per la determinazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria* stabilendo che, *al fine di procedere a tali elaborazioni, verranno assunte idonee tabelle parametriche che sulla base dell'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti al territorio comunale, a costi standard di opere v/p o analisi prezzi delle singole opere pubbliche, consentiranno di determinare i valori applicativi dei contributi inerenti gli oneri di urbanizzazione*.

Si dà atto che la Regione Lombardia non ha determinato nuove linee guida metodologiche per consentire ai comuni di procedere all'aggiornamento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione e, si è quindi ritenuta valida la scelta metodologica di determinazione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così come applicata negli elaborati tecnici allegati alle deliberazioni n. 76 del 22.12.2004 e n. 86 del 22.12.2015, redatta con riferimento alle tabelle approvate dalla Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28/07/1977.

Sulla base delle valutazioni tecnico-economiche di cui sopra si ritiene, che gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione quantificati con il presente atto siano congruenti in relazione agli effettivi costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sul territorio comunale di cui al Programma Triennale delle Opere Pubbliche approvato con deliberazione di C.C. n. 109 del 8.10.2020 in ragione altresì delle scelte attuative e di sostenibilità economica indicate dal Piano dei Servizi.



Si è proceduto altresì a declinare le previsioni del vigente P.G.T. nell'ambito della disciplina in trattazione al fine di favorire la corretta applicazione nell'ambito degli interventi edilizi. Inoltre, sempre nell'ambito del presente documento si è proceduto a dare concretezza alle previsioni della L.R. 12/2005 operando scelte atte a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e a favorire le attività d'impresa.

Vengono determinate inoltre le seguenti riduzioni degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di favorire le attività imprenditoriali:

-richiamato il contenuto del comma 8 dell'art. 44 della L.R. 12/2005:

8. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

si dispone quindi che per gli interventi di ristrutturazione, anche comportanti demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, ai sensi dell'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, gli importi degli oneri di urbanizzazione siano ridotti del 60%, per tutto il territorio comunale e per tutte le destinazioni funzionali rispetto agli importi degli oneri previsti per la nuova costruzione

-richiamato il contenuto del comma 2-quater dell'art. 43 della L.R. 12/2005:

2-quater. Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.

si dispone quindi che per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'art. 43 comma 2-quater della L.R. n. 12/2005, introdotto dalla L.R. n. 18/2019, gli importi del contributo di costruzione sia ridotto del 50%, per gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e relative misure incentivanti (in data odierna individuati e definite con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30.6.2021, che potranno essere riconfermati o modificati con successiva individuazione ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 12/2005 in fase di stesura del nuovo Documento di Piano e redazione atti di variante al Piano dei Servizi e Piano dei Servizi) e per tutte le destinazioni funzionali rispetto agli importi degli oneri



previsti per la nuova costruzione, al fine di favorire in modo particolare questi interventi di rigenerazione urbana e territoriale.

-richiamato il contenuto del comma 2-quinquies dell'art. 43 della L.R. 12/2005:

2-quinquies. La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante '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', previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;*
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004; g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;*
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;*
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.*

-ricordato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020 sono stati rimodulati tali criteri e riduzioni e approvati i relativi "Criteri per l'applicabilità dell'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005", in coerenza con gli indirizzi definiti nella deliberazione della Giunta Regionale n. XI/3509 del 5.8.2020;

-ricordato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008 è stato approvato il documento "Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico" ed agli



articoli 15, 16 e 17 disciplina le modalità di applicazione degli sconti sugli oneri di urbanizzazione in proporzione ai requisiti prestazionali degli edifici in progetto, in coerenza con gli indirizzi definiti nella deliberazioni della Giunta Regionale n. 8/3951 del 27.12.2006 e Decreto della Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione n. 16188 del 20.12.2007;

i criteri e le riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005, introdotto dalla L.R. n. 18/2019, possono essere rimodulati da ogni Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale, si dispone il rinvio alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020, e comunque ad ogni altra eventuale deliberazione di rimodulazione vigente nel tempo, per tutte le destinazioni funzionali rispetto agli importi degli oneri previsti per la nuova costruzione, al fine di favorire in modo particolare questi interventi sul patrimonio edilizio esistente; si dispone altresì il rinvio al documento *“Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico” per la riduzione degli importi degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione fino al 30% per tutto il territorio comunale e per tutte le destinazioni funzionali rispetto agli importi degli oneri previsti per la nuova costruzione, al fine di favorire gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.*

-richiamato il disposto del comma 4 dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001:

4. Per gli interventi ..., nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

si dispone quindi che per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, la corresponsione del contributo di costruzione sia commisurato alla sola incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

-richiamato il disposto del comma 4-bis dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001:

4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

gli immobili oggetto di ristrutturazione scontano già la riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura del 50% o del 60%, pertanto si dispone la sola riduzione del 20% del contributo sul costo di costruzione per interventi di *ristrutturazione, recupero e riuso* su immobili abbandonati e non agibili alla data di approvazione del P.G.T..

-richiamato il disposto del comma 3 dell'art. 73-bis della L.R. 12/2005:

3. In relazione agli interventi di cui ai commi 1 e 2, i comuni, entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale recante “Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia”, possono deliberare la riduzione



del contributo di costruzione fino al 50 per cento.

gli immobili oggetto di ristrutturazione/manutenzione straordinaria scontano già la riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura del 50% o del 60%, pertanto si dispone la sola riduzione del 50% del contributo sul costo di costruzione per interventi di ristrutturazione, recupero e riuso che prevedono la riconversione di coperture composte da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi agli indirizzi stabiliti dal vigente P.G.T. e dal Regolamento Edilizio Comunale vigenti nel tempo.

-richiamato il disposto del comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005:

1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi.

i permessi di costruire per insediamenti agricoli sono, di norma, rilasciati a titolo gratuito, per la previsione dell'articolo 17, comma 3, lettera a), del D.P.R. n. 380 del 2001. Tanto che la legge regionale n. 60 del 1977 (ora abrogata) di attuazione dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione, dopo aver individuato i criteri per la loro determinazione, non ha considerato, nelle conclusioni, gli insediamenti agricoli tra quelli soggetti a contribuzione.

L'esenzione prevista dalla norma citata è però limitata agli insediamenti in zona agricola e agli imprenditori agricoli a titolo principale, condizioni queste confermate e specificate dall'articolo 60, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005, si spinge a prevedere espressamente l'onerosità per i permessi di costruire rilasciati ad imprese agricole senza il requisito soggettivo di imprenditori agricoli.

Inoltre l'articolo 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 prevede, in caso accertamento di permesso di costruire in sanatoria, che in seguito all'accertamento di conformità di interventi edilizi in origine gratuiti (quali appunto quelli agricoli in zona omogenea "E") sia corrisposta, a titolo di oblazione, una somma pari al contributo di costruzione dovuto secondo i normali parametri di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001.



Ne consegue che vi sono almeno tre casi nei quali anche per gli insediamenti agricoli risulta necessaria la determinazione degli oneri di urbanizzazione, in particolare:

- a) per gli interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona omogenea "E" ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale, per i quali l'articolo 60, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005 prevede espressamente l'onerosità;
- b) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona omogenea "E", ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. n. 380 del 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
- c) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, infrequenti ma possibili, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo "E", quindi non aventi il diritto alla gratuità per mancanza del requisito dell'ubicazione nella zona funzionale agricola.

Basandosi sui parametri di costo stabiliti con la delibera del Consiglio regionale n. II/557 del 28 luglio 1977, ovviamente aggiornando i costi elementari di quel periodo storico, si è pertanto ricostruita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli insediamenti produttivi agricoli, sui quali il Consiglio comunale è chiamato a determinare la quota che deve essere corrisposta in sede di rilascio del titolo abilitativo.



CAPO III

6. SPECIFICAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'art. 43-contributo di costruzione-della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 riporta:

- “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.”*

7. CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AGLI EDIFICI RESIDENZIALI

7.1 Nuova costruzione

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento a metro cubo vuoto per pieno della volumetria, ivi compresa quella dei locali accessori, oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolati secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o adottata nel Comune.

Il volume vuoto per pieno di cui sopra viene calcolato sulla base di quanto stabilito dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) del P.G.T. (vedasi definizione V =Volume e V_a =Volume locali accessori) comunque secondo la disciplina più favorevole dello strumento urbanistico al tempo vigente.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la segnalazione certificata di inizio attività, preveda 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.

Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 17:

1. per tutti gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico secondo



quanto previsto dalle *“Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico”* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti fino al 30% per tutto il territorio comunale, sulla base delle modalità stabilite dagli articoli 15, 16 e 17 del citato Documento approvato con deliberazione C.C. n. 56/2008;

2. per interventi che attuino le previsioni del documento per le misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio si applicano le previsioni dell'articolo 10 delle Norme approvate con deliberazione commissariale n. 2 del 17.1.2012;
3. per gli interventi che perseguono le finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005 negli ambiti previsti dalla medesima norma, si applica quanto previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020 secondo i criteri di applicabilità definiti in coerenza con gli indirizzi della deliberazione della Giunta Regionale n. XI/3509 del 5.8.2020 e comunque secondo ogni altra eventuale deliberazione di rimodulazione vigente nel tempo.

7.2 Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore e gli oneri di urbanizzazione sono riferiti:

- alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore della superficie virtuale, ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione residenziale);
- la suddetta volumetria “virtuale” deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Il calcolo della volumetria reale di cui sopra, è determinato con riferimento al volume, entro e fuori terra, compreso tra il piano di calpestio e l'estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il piano di calpestio e l'estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 60% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova



costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti e Piani/programmi del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 17:

1. per tutti gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico secondo quanto previsto dalle *“Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico”* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti fino al 30% per tutto il territorio comunale, sulla base delle modalità stabilite dagli articoli 15, 16 e 17 del citato Documento approvato con deliberazione C.C. n. 56/2008;
2. per interventi che attuino le previsioni del documento *per le misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio* si applicano le previsioni dell'articolo 10 delle Norme approvate con deliberazione commissariale n. 2 del 17.1.2012.
3. per gli interventi che perseguono le finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005 negli ambiti previsti dalla medesima norma, si applica quanto previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020 secondo i criteri di applicabilità definiti in coerenza con gli indirizzi della deliberazione della Giunta Regionale n. XI/3509 del 5.8.2020 e comunque secondo ogni altra eventuale deliberazione di rimodulazione vigente nel tempo.

8. CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI AD ATTIVITA' INDUSTRIALI O ARTIGIANALI, COMMERCIALI, TERZIARIE E RICETTIVE

8.1 Nuova costruzione

Gli oneri sono calcolati sulla base delle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento 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.

Per costruzioni ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie destinata per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti liquidi solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

Si precisa che il suddetto criterio di calcolo della superficie, al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione, può non corrispondere con il criterio di calcolo della superficie lorda di



pavimento (SLP), determinata ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) del P.G.T.

Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 17:

1. per tutti gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico secondo quanto previsto dalle “Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti fino al 30% per tutto il territorio comunale, sulla base delle modalità stabilite dagli articoli 15, 16 e 17 del citato Documento approvato con deliberazione C.C. n. 56/2008;
2. per interventi che attuino le previsioni del documento *per le misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio* si applicano le previsioni dell'articolo 10 delle Norme approvate con deliberazione commissariale n. 2 del 17.1.2012;
3. per gli interventi che perseguono le finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005 negli ambiti previsti dalla medesima norma, si applica quanto previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020 secondo i criteri di applicabilità definiti in coerenza con gli indirizzi della deliberazione della Giunta Regionale n. XI/3509 del 5.8.2020 e comunque secondo ogni altra eventuale deliberazione di rimodulazione vigente nel tempo.

8.2 Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizioni e ricostruzioni, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore e gli oneri di urbanizzazione sono riferiti:

- alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione residenziale).
- la suddetta superficie “virtuale” deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla superficie reale interessata dall'intervento, entro e fuori terra; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 60% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova



costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti e Piani/programmi del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 17:

1. per tutti gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico secondo quanto previsto dalle “Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti fino al 30% per tutto il territorio comunale, sulla base delle modalità stabilite dagli articoli 15, 16 e 17 del citato Documento approvato con deliberazione C.C. n. 56/2008;
2. per interventi che attuino le previsioni del *documento per le misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio* si applicano le previsioni dell'articolo 10 delle Norme approvate con deliberazione commissariale n. 2 del 17.1.2012;
3. per gli interventi che perseguono le finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005 negli ambiti previsti dalla medesima norma, si applica quanto previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020 secondo i criteri di applicabilità definiti in coerenza con gli indirizzi della deliberazione della Giunta Regionale n. XI/3509 del 5.8.2020 e comunque secondo ogni altra eventuale deliberazione di rimodulazione vigente nel tempo.



9. CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVO AD ATTIVITÀ INERENTI ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI, SPORTIVE E PER LO SPETTACOLO NON RICADENTI NEI CASI DI CUI ALL'ART. 17 COMMA 3 LETT. C) DI CUI AL D.P.R. 380/2001

9.1 Nuova costruzione

Gli oneri sono calcolati sulla base delle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento 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.

Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 17:

1. per tutti gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico secondo quanto previsto dalle *“Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico”* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti fino al 30% per tutto il territorio comunale, sulla base delle modalità stabilite dagli articoli 15, 16 e 17 del citato Documento approvato con deliberazione C.C. n. 56/2008;
2. per interventi che attuino le previsioni del *documento per le misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio* si applicano le previsioni dell'articolo 10 delle Norme approvate con deliberazione commissariale n. 2 del 17.1.2012.
3. per gli interventi che perseguono le finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005 negli ambiti previsti dalla medesima norma, si applica quanto previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020 secondo i criteri di applicabilità definiti in coerenza con gli indirizzi della deliberazione della Giunta Regionale n. XI/3509 del 5.8.2020 e comunque secondo ogni altra eventuale deliberazione di rimodulazione vigente nel tempo.

9.2 Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore e gli oneri di urbanizzazione sono riferiti:

- alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione residenziale);
- la suddetta superficie “virtuale” deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione



primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla superficie reale interessata dall'intervento, entro e fuori terra; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 60% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti e Piani/programmi del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.

Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 17:

1. per tutti gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico secondo quanto previsto dalle *"Linee Guida per la progettazione bioedilizia ed il contenimento energetico"* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 30.9.2008, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti fino al 30% per tutto il territorio comunale, sulla base delle modalità stabilite dagli articoli 15, 16 e 17 del citato Documento approvato con deliberazione C.C. n. 56/2008;
2. per interventi che attuino le previsioni del *documento per le misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio* si applicano le previsioni dell'articolo 10 delle Norme approvate con deliberazione commissariale n. 2 del 17.1.2012.
3. per gli interventi che perseguono le finalità di cui all'art. 43, comma 2-quinquies della L.R. n. 12/2005 negli ambiti previsti dalla medesima norma, si applica quanto previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2020 secondo i criteri di applicabilità definiti in coerenza con gli indirizzi della deliberazione della Giunta Regionale n. XI/3509 del 5.8.2020 e comunque secondo ogni altra eventuale deliberazione di rimodulazione vigente nel tempo.

10.CRITERI DI CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE RELATIVI A PARCHEGGI COPERTI E SILOS PER ATTIVITA' DI TIPO COMMERCIALE



10.1 Nuova costruzione

Gli oneri sono calcolati sulla base delle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento a posto auto, intendendo per posto auto una superficie a parcheggio, non qualificabile come box, di superficie non superiore a mq 12,50.

10.2 Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore e gli oneri di urbanizzazione sono riferiti:

- alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione residenziale).
- la suddetta superficie "virtuale" deve essere divisa per 15 mq al fine di calcolare il numero di posti auto virtuale e moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti ai posti auto reali interessati dall'intervento, in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, non comportanti la demolizione e ricostruzione totale o sostituzione edilizia, si applicano gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 60% per tutto il territorio comunale.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione totale o di integrale sostituzione edilizia, si applicano gli importi degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova costruzione ridotti del 50% per tutto il territorio comunale ad esclusione:

- degli Ambiti e Piani/programmi del Documento di Piano;
- dei Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;
- degli interventi edilizi diretti nel caso di variazione della destinazione d'uso esistente.



CAPO IV

11.CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

11.1 Cambio di destinazione d'uso con opere

Nel caso d'intervento comportante il cambio di destinazione d'uso, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri stabiliti per la nuova destinazione, dedotti quelli riferiti alla destinazione precedente e deve essere corrisposta inoltre la quota di oneri per le opere relative ad edifici esistenti in riferimento alla nuova destinazione, determinata con le modalità di cui agli interventi di ristrutturazione.

Pertanto gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da un gruppo funzionale all'altro, di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) del P.G.T., si configurano quali interventi di ristrutturazione edilizia e soggetti per quanto sopra detto alla corresponsione del contributo di costruzione relativo.

Gli importi base da utilizzare ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti per il cambio di destinazione d'uso, sono quelli riferiti alla ristrutturazione, con riferimento alla volumetria reale oggetto di intervento per gli edifici residenziali e con riferimento alla superficie reale nel caso delle altre destinazioni d'uso.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma relativa agli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso va sempre riferita ai valori stabiliti dal Comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di efficacia della segnalazione certificata di inizio attività.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. dovranno comunque essere reperite le idonee dotazioni di parcheggi pubblici sulla base delle destinazioni d'uso e degli ambiti/zone di Piano. Nei limiti previsti dal P.G.T. vigente le idonee dotazioni di parcheggi pubblici richieste dal P.G.T. potranno essere monetizzate sulla base dei valori definiti dal presente Documento.



11.2 Cambio di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, corredata dalla dimostrazione della conformità alle previsioni urbanistiche.

In ogni caso sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente, calcolata con le modalità indicate al precedente punto 11.1.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. dovranno comunque essere reperite le idonee dotazioni di parcheggi pubblici sulla base delle destinazioni d'uso e degli ambiti/zone di Piano. Nei limiti previsti dal P.G.T. vigente le idonee dotazioni di parcheggi pubblici richieste dal P.G.T. potranno essere monetizzati sulla base dei valori definiti dal presente Documento.

11.3 Individuazione delle destinazioni

Ai fini di una corretta corresponsione degli oneri di urbanizzazione nella seguente tabella vengono individuate la categoria di tariffa di oneri di urbanizzazione (OO.UU.) corrispondente al Gruppo Funzionale definito dall'articolo 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.:

Destinazione art. 10 N.T.A.	Gruppo Funzionale	Cat. di tariffa di OO.UU. - Tit. II
Residenziale	GF I	Residenza;
Produttiva	GF II a, b, c;	Produttive;
Produttiva	GF. II d, e, f;	Terziarie, commerciali, artigianali di servizio e carburanti;
Attività terziarie di produzione di servizi	GF. III a, b;	Terziarie, commerciali, artigianali di servizio e carburanti;
Attività terziarie di produzione di servizi	GF. III c;	Ricettive;
Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	GF. IV a, b;	Terziarie, commerciali, artigianali di servizio e carburanti;
<i>segue</i>		



Destinazione art. 10 N.T.A.	Gruppo Funzionale	Cat. di tariffa di OO.UU. - Tit. II
Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	GF. IV c;	Attrezzature per lo spettacolo;
Commerciale	GF. V a, b, c, d, e;	Terziarie, commerciali, artigianali di servizio e carburanti;
Attività di interesse collettivo	GF. VI a;	Attrezzature sportive;
Attività di interesse collettivo	GF. VI a, c;	Attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali;
Servizi tecnologici e mobilità	GF. VII	Parcheggi coperti e silos;
Attività agricole e allevamento	GF. VIII	<i>Vedasi successivo punto 16 bis</i>

Il semplice cambio d'uso di Gruppi Funzionali aventi la medesima categoria di tariffa di OO.UU. non determina il conguaglio del contributo di costruzione.



CAPO V

12.CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE NEL CASO DI DESTINAZIONI D'USO DIVERSE ALL'INTERNO DELLO STESSO EDIFICIO

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, oppure presentata la segnalazione certificata di inizio attività, preveda 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 funzionale.

13.ONERI DI URBANIZZAZIONE DA CORRISPONDERE PER LE SUPERFICI A PARCHEGGIO PRIVATO PERTINENZIALE E NON PERTINENZIALE

In relazione all'approvazione del Piano dei Servizi del P.G.T., richiamato il contenuto dell'art. 69 della L.R. 12/2005 e s.m.i. *“1. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. 2. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio”*, il titolo abilitativo per la realizzazione di tutti i parcheggi pertinenziali e non pertinenziali è gratuito.

14.CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI RELATIVI AL RECUPERO DEI SOTTOTETTI AD USO ABITATIVO DI CUI ALLA L.R. 12/2005 COME MODIFICATA DALLA L.R. 20/2005.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 14.2.2006 ed in applicazione dell'art. 64 comma 7 della L.R. 12/05, è stata determinata una maggiorazione degli importi relativi al Contributo di Costruzione (Costo di Costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) nella misura percentuale del 10%.

Nell'ambito degli interventi di recupero dei sottotetti di cui sopra, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali così come previsto dall'art. 64.3 della L.R. 20/2005, è necessario versare al Comune una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio da



reperire. Con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 15/2006 il costo base di costruzione da corrispondere per metro quadro di parcheggi pertinenziali, è stato determinato nella misura di €/mq 192,00. La suddetta deliberazione consiliare stabiliva un aggiornamento annuale, su base ISTAT riferita ai prezzi al consumo di operai ed impiegati, di detto importo relativo al mancato reperimento dei parcheggi pertinenziali, si veda a tal proposito l'aggiornamento dell'ultima determinazione dirigenziale..

15.DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI R.S.A. (RESIDENZE ASSISTENZIALI SANITARIE).

In relazione al disposto dell'art. 17 comma 3 lett. c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti relativi alle R.S.A. (residenze sanitarie assistenziali) sono qualificabili come opere di urbanizzazione secondaria, anche quando realizzate da soggetti privati, e conseguentemente, usufruiscono dell'esenzione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 dello stesso D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Tale agevolazione è riconosciuta fintanto che la costruzione di nuova realizzazione o ristrutturata mantenga la destinazione d'uso di residenza sanitaria assistenziale convenzionata, secondo quanto definito dal successivo capoverso; nel caso di sua successiva trasformazione e cambio di destinazione d'uso, il richiedente è tenuto a reintegrare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione non versati.

Al fine di disciplinare con attività di interesse pubblico offerto dalla realizzazione delle R.S.A. prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività dovrà essere convenzionata, per tutta la durata dell'attività della nuova R.S.A., con il Comune una quota minima di posti letto da destinare ai cittadini anziani residenti, non inferiore al 20% del totale posti letto, con l'obbligo di applicare agli stessi le tariffe definite dal Comune.

Nel caso in cui il Comune non intenda aderire al suddetto convenzionamento gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti relativi alle R.S.A. (residenze sanitarie assistenziali) sono soggetti all'applicazione degli oneri previsti per le attività culturali, sanitarie ed assistenziali ed il contributo sul costo di costruzione per le attività non residenziali.



16.CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMPRESI NEI PIANI DI ZONA REDATTI A NORMA DELLA LEGGE 167/1962 O ASSIMILABILI AGLI STESSI.

Il contributo di costruzione dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 è ridotto del 50 % rispetto agli importi unitari previsti negli Ambiti e Piani/programmi del Documento di Piano e nei Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole.

I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo di costruzione per gli edifici di cui sopra, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 865/1971.

Per gli interventi edilizi da realizzarsi al di fuori degli ambiti rientranti nei piani di edilizia economico popolare di cui alla legge 167/1962, ma aventi caratteristiche e requisiti di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata che li rendano assimilabili a quelli rientranti nei disposti della stessa legge 167/1962, con particolare riferimento alle previsioni di cui all'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi di P.G.T, il contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà determinato in modo analogo agli interventi compresi nei piani di edilizia economico popolare di cui sopra.

Agli operatori viene concesso l'esonero dal pagamento della quota del contributo di costruzione correlata al costo di costruzione.

16.bis CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD INTERVENTI A DESTINAZIONE AGRICOLA ESCLUSI PER LEGGE DALLA GRATUITA'

Il contributo di costruzione dovuto relativo ad insediamenti agricoli è gratuito nel caso in cui il richiedente sia un imprenditore agricolo a titolo principale (articolo 60, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 12 del 2005).

Nel casi di interventi di:

- a) interventi a destinazione agricola, realizzati nella zona omogenea "E" ma a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale;
- b) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché realizzati nella zona omogenea "E", ma abusivamente in assenza di titolo abilitativo, per i quali sia richiesto il permesso di costruire in



sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. n. 380 del 2001;

c) per gli interventi a destinazione agricola, ancorché limitatamente ai casi, ammessi dallo strumento urbanistico generale in zone diverse da quelle riconducibili alla classificazione di tipo "E";

il contributo di costruzione è determinato in base alla specifica funzione attribuita all'immobile.

Sulla base di quanto sopra nonché delle vigenti previsioni delle N.T.A. del Piano delle Regole di P.G.T. con riferimento alle specifiche funzioni di progetto si definisce per gli interventi a destinazione agricola a titolo oneroso:

1. **immobili destinati ad alloggi e relative pertinenze** è dovuto il contributo sul costo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) secondo i criteri definiti per gli edifici residenziali applicando i valori indicati nel successivo TITOLO II (*“Altre zone residenziali”*);
2. **strutture coperte adibite ad allevamento** (stalle, capannoni ricovero bestiame, altri ricoveri protetti), è dovuto il contributo sul costo di costruzione (oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti) secondo i criteri definiti per gli edifici produttivi applicando i valori indicati nel successivo TITOLO II (*“Produttive”*) con una riduzione del 70%;
3. **altre strutture coperte adibite ad allevamento** (capannoni di deposito, rimesse protette sala mungitura), è dovuto il contributo sul costo di costruzione (oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti) secondo i criteri definiti per gli edifici produttivi applicando i valori indicati nel successivo TITOLO II (*“Produttive”*) con una riduzione del 60%;
4. **altre strutture coperte aperte su almeno tre lati** (tettoie, barchesse, porticati liberi), è dovuto il contributo sul costo di costruzione (oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti) secondo i criteri definiti per gli edifici produttivi applicando i valori indicati nel successivo TITOLO II (*“Produttive”*) con una riduzione del 70%;
5. **altre strutture coperte adibite a serre permanenti** (destinate alla produzione florovivaistica e/o ortofrutticola), è dovuto il contributo sul costo di costruzione (oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti) secondo i criteri definiti per gli edifici produttivi applicando i valori indicati nel successivo TITOLO II (*“Produttive”*) con una riduzione dell'80%;
6. **immobili destinati ad alloggi per svolgimento di attività di agriturismo** si applicano le disposizioni di cui all'articolo 150 e segg. della L.R. n. 31/2008 nonché del R.R. n. 4/2008, così come modificato dal R.R. n. 7/2009.



CAPO VI

17.CRITERIO DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI AMBITI DI PIANIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE

La determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) per immobili previsti:

- negli Ambiti e Piani/programmi del Documento di Piano;
- nei Piani Attuativi, Programmi Integrati d'Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati ricadenti nel Piano delle Regole;

verrà determinato in sede di adozione del Piano/Programma stesso, sulla base del costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla pianificazione in attuazione nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque in misura non inferiore ai valori indicati nelle tabelle di cui al TITOLO II del presente Documento e all'incidenza del maggior carico urbanistico sulla dotazione di servizi generali, come previsto dall'articolo 26 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T., fatto salvo quanto definito nel precedente punto 16.

Inoltre, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, in sede di adozione del Piano/Programma o in sede di approvazione del titolo abilitativo convenzionato, verrà determinato un contributo di costruzione, che l'operatore dovrà corrispondere, rimodulato sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti ad esse collegati.

18.MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CHE SOTTRAGGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

Ai sensi dell'articolo 43, comma 2 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., si applica la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 5%, così come definito dalla D.G.R. 22.12.2008 n. 8/8757 per gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto del territorio comunale, come individuate sulla base delle banca dati regionale.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30.6.2014 di approvazione del Piano di Governo del Territorio, sono stati individuati nel Piano delle Regole (art. 44) gli "Ambiti agricoli E".



In applicazione delle previsioni contenute nel comma 10, dell'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n. 31 si applica un'ulteriore maggiorazione del contributo di costruzione:

- a) pari al venti per cento per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.

Viene pertanto allegata al presente documento (TITOLO VIII) la planimetria aggiornata delle aree agricole del territorio comunale per le quali vi è un effettivo utilizzo agricolo delle stesse, alle quali si dovrà applicare dette maggiorazioni del contributo di costruzione.

19.SPECIFICAZIONE DELLE MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.

19.1 CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Per i nuovi edifici il costo di costruzione viene determinato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta Regionale il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT, con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

a.1 Nuove costruzioni

Il contributo sul costo di costruzione viene determinato mediante la compilazione della tabella di cui al D.M. 10.5.1977 e per le nuove costruzioni con l'applicazione delle percentuali della tabella "A"-nuove costruzioni -del D.M. stesso, a partire dal costo base determinato dalla Regione e aggiornato annualmente dall'Amministrazione Comunale (si veda ultima determinazione dirigenziale).

a.2 Ristrutturazioni

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuati dal progetto presentato sulla base del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore; a detto costo verranno applicate le percentuali della tabella A "-edifici esistenti -del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell'edificio oggetto di intervento determinata



compilando le tabelle del D.M. stesso.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che il contributo sul costo di costruzione sia riferito alla volumetria reale interessata dall'intervento, entro e fuori terra, compresa tra il piano di calpestio e l'estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il piano di calpestio e l'estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano; detto volume reale dovrà essere moltiplicato per il costo di costruzione unitario parametrico, di cui alla tabella sotto riportata.

	Costo unitario
Costo base di ristrutturazione per edificio residenziale	€. 294,00 al mc.

Il suddetto costo base unitario parametrico è stato determinato assumendo il costo parametrico del Preziario delle Tipologie Edilizie (vedasi TITOLO VI).

L'importo riferito al costo base unitario parametrico, a partire dal 31.1.2017, verrà annualmente aggiornato sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Al costo di costruzione così determinato si applicheranno le percentuali della tabella A edifici esistenti -del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell'edificio oggetto di intervento determinata compilando le tabelle del D.M. stesso.

Tabella A -nuove costruzioni ed edifici esistenti -del D.M. 10/5/1977

Classe tipologica	Nuova costruzione	Edificio esistente
I, II, III	6%	5%
IV, V, VI, VII, VIII	8%	6%
IX, X, XI	18%	10%

19.2 CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMMERCIALI, TERZIARI, RICETTIVI, PER ATTREZZATURE CULTURALI-SANITARIE-ASSISTENZIALI, PER ATTREZZATURE SPORTIVE, E PER ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO.

b.1 Nuove costruzioni

Il contributo sul costo di costruzione per gli interventi di nuova edificazione è determinato sulla base del costo effettivo dell'intervento previsto dal titolo abilitativo, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato al progetto presentato sulla base del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore.



Il costo di costruzione può essere determinato, su richiesta dell'interessato, sulla base dei costi unitari parametrici distinti per destinazioni funzionali, moltiplicati per la superficie lorda reale interessata dall'intervento.

I suddetti costi unitari, determinati assumendo il costo parametrico del Preziario delle Tipologie Edilizie (vedasi TITOLO VI), sono i seguenti:

Destinazione funzionale	Costo unitario per nuove costruzioni
Terziaria	€. 1.469,00 al mq
Commerciale e Pubblici Esercizi:	
<i>Grande e Media struttura di v.:</i>	
<i>ipermercato</i>	€. 986,00 al mq
<i>galleria</i>	€. 1.276,00 al mq
<i>interrato</i>	€. 465,00 al mq
<i>Esercizio di vicinato e Pubblici esercizi fino a 250 mq. di Slp.</i>	€. 986,00 al mq
Ricettiva	€. 1.072,00 al mq
Attrezzature culturali-sanitari e assistenziali	€. 1.791,00 al mq
Attrezzature sportive	€. 315,00 al mq
Attrezzature per lo spettacolo	€. 1.650,00 al mq

L'importo riferito al costo base unitario parametrico, a partire dal 31.1.2017, verrà annualmente aggiornato sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.



Al costo di costruzione dell'edificio, determinato con una delle due modalità di cui sopra, verranno applicate le percentuali, come sotto riportate, al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione:

Destinazione funzionale	Percentuale da applicare
Terziaria:	
<i>fino a 250 mq di Slp</i>	7%
<i>oltre 250 mq di Slp</i>	10%
Commerciale e Pubblici Esercizi:	
<i>Esercizi di vicinato</i>	7%
<i>Pubblici Esercizi fino a 250 mq. di Slp</i>	7%
<i>Medie strutture di vendita</i>	9%
<i>Grandi strutture di vendita</i>	10%
<i>Altre tipologie</i>	8%
Attrezzature culturali-sanitari e assistenziali	3%
Attrezzature sportive	5%
Attrezzature per lo spettacolo	5%

b.2 Ristrutturazioni

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato dal computo metrico-estimativo allegato al progetto presentato sulla base del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore; a detto costo verranno applicate le percentuali di cui al paragrafo precedente.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che il contributo sul costo di costruzione sia riferito alla superficie lorda reale interessata dall'intervento; detta superficie lorda reale dovrà essere moltiplicata per i costi di ristrutturazione unitari parametrici, determinati avendo come riferimento il costo parametrico del Preziario delle Tipologie Edilizie (vedasi TITOLO VI), di seguito indicati:



Destinazione funzionale	Costo unitario per ristrutturazione
Terziaria	€. 1.139,00 al mq
Commerciale e Pubblici Esercizi:	
<i>Grande e Media struttura di v.</i>	€ 1.139,00 al mq
<i>Esercizio di vicinato e Pubblici esercizi fino a 250 mq. di Slp.</i>	€. 1.040,00 al mq
Ricettiva	€. 885,00 al mq
Attrezzature culturali-sanitari e assistenziali	€. 1.478,00 al mq
Attrezzature sportive	€. 260,00 al mq
Attrezzature per lo spettacolo	€. 1.360,00 al mq

L'importo riferito al costo base unitario parametrico, a partire dal 31.1.2017, verrà annualmente aggiornato sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

Al costo di costruzione dell'edificio, così determinato, verranno applicate le percentuali di cui al paragrafo precedente al fine della quantificazione del contributo sul costo di costruzione.

19.3 CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO AD EDIFICI COMMERCIALI, TERZIARI, RICETTIVI, PER ATTREZZATURE CULTURALI-SANITARIE-ASSISTENZIALI, PER ATTREZZATURE SPORTIVE, E PER ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO.

Il contributo sul costo di costruzione per le destinazioni non residenziali è soggetto a conguaglio sulla base del costo effettivo sostenuto e pertanto durante il corso dei lavori il soggetto che promuove l'intervento dovrà presentare le risultanze del computo metrico estimativo applicando i prezzi del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore al momento dell'esecuzione delle singole opere. Al termine dei lavori e comunque prima della richiesta dell'autorizzazione di agibilità si procederà al conguaglio del contributo dovuto.

Nel caso siano stati utilizzati i valori risultanti dalle suddette tabelle parametriche, per la determinazione del contributo si potrà procedere al conguaglio applicando all'importo originario la variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT dalla data di formazione del titolo abilitativo alla fine dei lavori.



20. RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il contributo sul costo di costruzione determinato secondo le modalità di cui al precedente punto 19 relativo ad interventi di ristrutturazione realizzati su immobili abbandonati e non agibili alla data di approvazione del P.G.T., nei limiti definiti dall'articolo 17, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è ridotto di una quota pari al 20%.

Al fine di rendere applicabile la disposizione di cui al precedente capoverso dovrà essere debitamente documentata e comprovata la condizione di stato di abbandono e non agibilità degli immobili ad una data precedente al 30.6.2014.

Il contributo sul costo di costruzione determinato secondo le modalità di cui al precedente punto 19 relativo ad interventi di ristrutturazione che prevedono la riconversione di coperture composte da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi agli indirizzi stabiliti dal vigente P.G.T. e dal Regolamento Edilizio Comunale, come stabilito dall'art. 73-bis della L.R. n. 12/2005, è ridotto di una quota fino al 50% secondo la seguente tabella:

Superficie di copertura in cemento amianto da rimuovere	Percentuale di riduzione del contributo
Fino a 10 mq.	20%
Da 10 mq. a 100 mq.	30%
Oltre 100 mq.	50%

Al fine di rendere applicabile la disposizione di cui al precedente capoverso dovrà essere debitamente documentata e comprovata la sussistenza nella copertura di lastre in cemento amianto. L'applicazione delle suddette riduzioni non esclude la possibilità di usufruire di eventuali contributi comunali, regionali o nazionali per la rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto.



CAPO VII

21. MODALITA' DI CORRESPENSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE IN SEDE DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE, DI SEGNALEAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' O COMUNICAZIONE INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA

21.1 PERMESSO DI COSTRUIRE

a.1 MODALITA' DI CORRESPENSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A SEGUITO DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso. Su richiesta dell'interessato, l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. pagamento del 50% del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla notifica dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso;
2. accensione di polizza fidejussoria esclusivamente bancaria o assicurativa a favore del Comune, nel rispetto delle condizioni di seguito stabilite (punto 21.5);
3. versamento delle quote relative alle rate del residuo debito pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondo le seguenti modalità:
 - 1^ quota: pari al 50% del debito residuo da corrispondere entro sei mesi dalla data del permesso di costruire;
 - 2^ quota: pari al 50% del debito residuo da corrispondere entro dodici mesi dalla data del permesso di costruire;
4. sulle somme dovute, per effetto della rateizzazione, dovrà essere corrisposto l'interesse legale;
5. in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..



a.2 MODALITA' DI CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE A SEGUITO DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso. Su richiesta dell'interessato l'importo dovuto può essere rateizzato alle seguenti condizioni:

1. pagamento del 50% del contributo relativo al contributo sul costo di costruzione all'atto del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso agli interessati dell'avvenuto rilascio dello stesso;
2. accensione di polizza fidejussoria esclusivamente bancaria o assicurativa a favore del Comune, nel rispetto delle condizioni di seguito stabilite (punto 21.5);
3. versamento delle quote relative alle rate del residuo debito pari al 50% del costo di costruzione secondo le seguenti modalità:
 - 1^ quota: pari al 50% del debito residuo da corrispondere entro sei mesi dalla data del permesso di costruire;
 - 2^ quota: pari al 50% del debito residuo da corrispondere entro dodici mesi dalla data del permesso di costruire;
4. in caso di ritardo nel pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

21.3 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' e COMUNICAZIONE INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA

c.1 MODALITA' DI CORRESPENSIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' e COMUNICAZIONE INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata.

c.2 MODALITA' DI CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE A SEGUITO DI PRESENTAZIONE DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.



21.4 TERMINE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON SCADENZA CADENTE IN GIORNO FESTIVO

Il termine di pagamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione, è considerato tempestivo, se effettuato il primo giorno lavorativo successivo alla scadenza, qualora ricade di sabato o in giornata festiva.

21.5 CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE GARANZIE INERENTI LA RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nel caso di rateizzazione del contributo di costruzione a garanzia dei pagamenti si dovrà presentare prima del ritiro del provvedimento abilitativo, o entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. (nel caso di fatto divieto di porre in essere l'attività edilizia, entro 30 giorni dall'integrazione che ha superato i motivi di contrasto) una fidejussione bancaria o assicurativa, per un importo pari alla somma dovuta (comprensiva degli interessi legali) ed incrementata di una percentuale pari al massimo aumento stabilito dall'articolo 42 del T.U.E. e s.m.i. (pari al 40%) della somma da corrispondere (comprensiva degli interessi legali).

Per importi complessivi superiori a €uro 1.000.000,00, l'eventuale garanzia assicurativa dovrà essere esclusivamente di primaria compagnia e, quindi, preventivamente autorizzata dal Responsabile dell'Area/Settore che valuterà, mediante specifico provvedimento, le condizioni di primaria compagnia del fidejussore in base al Capitale Interamente Versato o Fondo di Garanzia (nel caso di Mutua Assicurazione), l'adesione ad Associazioni di garanzia ed ogni altro elemento reputato utile a verificarne la solvibilità.

Sulla polizza fidejussoria dovrà essere riportata la seguente specifica clausola: **In caso di insolvenza, previa diffida a mezzo di R.A.R., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento della stessa, il fidejussore corrisponderà, senza nulla eccepire, mediante assegno circolare, la quota di contributo non versata e le sanzioni previste dall'articolo 42 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, per ritardati pagamenti, a semplice richiesta del Comune.**

La garanzia, senza ulteriori formalità, entro 30 giorni dalla richiesta, verrà parzialmente ridotta e rimborsata in proporzione al pagamento delle rate di contributo e sarà totalmente svincolata ad avvenuto pagamento del saldo del contributo stesso.



21.6 DATA DI PAGAMENTO DEI VERSAMENTI TRAMITE BONIFICO BANCARIO

Nel caso in cui i versamenti dei contributi di costruzione avvengano a mezzo di bonifico bancario ai fini del rispetto dei termini di pagamento si assume la data di avvenuto effettivo addebito a favore della Tesoreria Comunale. Resta comunque inteso che la sottoscrizione delle convenzioni dei permessi di costruire convenzionati nonché il rilascio dei titoli abilitativi o il perfezionamento delle opportune pratiche edilizie saranno comunque subordinati all'emissione della bolletta di incasso da parte della Tesoreria Comunale.



CAPO VIII

22. DISCIPLINA TRANSITORIA

In conformità alle disposizioni di cui al comma 7bis dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 per i permessi di costruire e per le segnalazioni certificate di inizio attività già emesse/efficaci alla data di approvazione delle disposizioni del presente documento nonché, nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, per le richieste del permesso di costruire, ovvero le segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione del piano/programma, continuano ad applicarsi le disposizioni e le modalità operative previste nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2015.

Nel caso di varianti essenziali ai suddetti titoli abilitativi, così come definite dall'articolo 54 della L.R. n. 12/2005 e dall'articolo 5, comma 1, lett. g. del vigente Regolamento edilizio Comunale, successive ai termini di cui al precedente comma, si rendono comunque interamente applicabili tutte le disposizioni del presente atto.

Le disposizioni di cui al primo capoverso si applicano anche ai permessi di costruire (Pdc), ivi compresi quelli convenzionati ed in sanatoria, ed alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate e con data di protocollo precedente all'approvazione del presente regolamento, a condizione che i titoli abilitativi vengano emessi (Pdc)/perfezionati (Scia) entro 6 (sei) mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.



CAPO IX

23. MODALITA' DI CORRESPONSIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale, nonché nei limiti stabiliti dalle N.A. del Piano dei Servizi e delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente strumento urbanistico generale, è possibile richiedere di monetizzare le aree a servizi pubblici che debbono essere reperite sulla base delle previsioni di P.G.T..

L'importo da corrispondere per la suddetta monetizzazione, nell'ambito di interventi soggetti a *permesso di costruire semplice*, sulla base delle incidenze stimate nell'allegata tabella St1 di cui al TITOLO V, è determinato :

Zona	Riferimenti azionamento di P.G.T.	Costo monetizzazione (Euro/mq.)
Nucleo Antico	Ambito "A"	90,00
Residenziale esistente a media capacità edificatoria	Ambito "B"	134,00
Residenziali esistenti a bassa capacità edificatoria	Altri Ambiti residenziali	101,00
Terziari	Ambito "T"	164,00
Produttive ed altre zone non residenziali	Ambito "D" ed altri ambiti non residenziali	129,00

Detta somma viene versata secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal precedente punto 21.

La determinazione dell'importo e del versamento della monetizzazione riferita ad interventi subordinati a preventivo Piano/programma verrà determinata in sede di adozione del Piano o del Programma stesso, fermo restando che tale importo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato per la rispondente destinazione funzionale.

Nell'ambito dei Piani/programmi devono essere previsti interventi di compensazione urbanistica e ambientale o loro monetizzazione in rapporto al valore delle opere in progetto, al netto delle opere di urbanizzazione, ed al consumo di territorio così indicati negli atti del Documento di Piano del P.G.T. (Criteri e Schede d'Ambiti) e come definito dalla norme del Piano dei Servizi.



TITOLO II

Valori dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione da applicare



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Coefficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore
1) Residenza						
Zone A nuova edificazione	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,50		€ 5,79
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,90		€ 14,67
					Totale	€ 20,45
Zone A demolizione e ricostruzione	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,20		€ 2,31
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,36		€ 5,87
					Totale	€ 8,18
Zone A ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,20		€ 2,31
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,36		€ 5,87
					Totale	€ 8,18
Zone B nuova edificazione	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,60		€ 6,94
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,90		€ 14,67
					Totale	€ 21,61
Zone B demolizione e ricostruzione	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,24		€ 2,78
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,36		€ 5,87
					Totale	€ 8,64
Zone B ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,24		€ 2,78
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,36		€ 5,87
					Totale	€ 8,64
Altre zone res. Nuova edificazione	primari al mc.	€ 13,62	0,85	1,00		€ 11,57
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	1,00		€ 16,30
					Totale	€ 27,87
Altre zone res. Demolizione e ricostruzione	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,40		€ 4,63
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,40		€ 6,52
					Totale	€ 11,15
Altre zone res. Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari al mc.	€ 13,62	0,85	0,40		€ 4,63
	secondari al mc.	€ 25,07	0,65	0,40		€ 6,52
					Totale	€ 11,15



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Coefficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore
2) Produttive						
Nuova edificazione						
	primari al mq.	€ 31,90			0,80	€ 25,52
	secondari al mq.	€ 34,14			0,65	€ 22,19
	smalt. rif. al mq.	€ 10,67			0,98	€ 10,46
					Totale	€ 58,17
Demolizione e ricostruzione						
	primari al mq.	€ 31,90			0,80 0,40	€ 10,21
	secondari al mq.	€ 34,14			0,65 0,40	€ 8,88
	smalt. rif. al mq.	€ 10,67			0,98 0,40	€ 4,18
					Totale	€ 23,27
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria						
	primari al mq.	€ 31,90			0,80 0,40	€ 10,21
	secondari al mq.	€ 34,14			0,65 0,40	€ 8,88
	smalt. rif. al mq.	€ 10,67			0,98 0,40	€ 4,18
					Totale	€ 23,27
4) Ricettive						
Nuova edificazione	primari al mq.	€ 58,97			0,90	€ 53,08
	secondari al mq.	€ 62,70			0,75	€ 47,02
					Totale	€ 100,10
Demolizione e ricostruzione	primari al mq.	€ 58,97			0,90 0,40	€ 21,23
	secondari al mq.	€ 62,70			0,75 0,40	€ 18,81
					Totale	€ 40,04
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari al mq.	€ 58,97			0,90 0,40	€ 21,23
	secondari al mq.	€ 62,70			0,75 0,40	€ 18,81
					Totale	€ 40,04
5) Terziarie, commerciali, artigianali di servizio e carburanti						
Nuova edificazione	primari al mq.	€ 110,20			0,90	€ 99,18
	secondari al mq.	€ 80,40			0,70	€ 56,28
					Totale	€ 155,46
Demolizione e ricostruzione	primari al mq.	€ 110,20			0,90 0,40	€ 39,67
	secondari al mq.	€ 80,40			0,70 0,40	€ 22,51
					Totale	€ 62,18
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari al mq.	€ 110,20			0,90 0,40	€ 39,67
	secondari al mq.	€ 80,40			0,70 0,40	€ 22,51
					Totale	€ 62,18



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Coeficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore
6) Parcheggi coperti e silos						
Nuova edificazione	primari a p.m.	€ 99,18			4,00	€ 396,71
	secondari a p.m.	€ 56,28			4,00	€ 225,12
Totale						€ 621,83

Demolizione e ricostruzione	primari a p.m.	€ 99,18			4,00	0,40	€ 158,68
	secondari a p.m.	€ 56,28			4,00	0,40	€ 90,05
					Totale		€ 248,73

Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari a p.m.	€ 99,18			4,00	0,40	€ 158,68
	secondari a p.m.	€ 56,28			4,00	0,40	€ 90,05
					Totale		€ 248,73

7) Attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali

Nuova edificazione	primari al mq.	€ 99,18			0,20		€ 19,84
	secondari al mq.	€ 56,28			0,20		€ 11,26
						Totale	€ 31,09

Demolizione e ricostruzione	primari al mq.	€ 99,18			0,20	0,40	€ 7,93
	secondari al mq.	€ 56,28			0,20	0,40	€ 4,50
					Totale		€ 12,44

Ristrutturazione e manutenzione straordinaria							
	primari al mq.	€ 99,18			0,20	0,40	€ 7,93
	secondari al mq.	€ 56,28			0,20	0,40	€ 4,50
					Totale		€ 12,44

8) Attrezzature sportive

Nuova edificazione	primari al mq.	€ 99,18			0,10		€ 9,92
	secondari al mq.	€ 56,28			0,10		€ 5,63
						Totale	€ 15,55

Demolizione e ricostruzione	primari al mq.	€ 99,18			0,10	0,40	€ 3,97
	secondari al mq.	€ 56,28			0,10	0,40	€ 2,25
					Totale		€ 6,22

Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari al mq.	€ 99,18			0,10	0,40	€ 3,97
	secondari al mq.	€ 56,28			0,10	0,40	€ 2,25
						Totale	



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Coeficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)		Valore
9) Attrezzature per lo spettacolo							
Nuova edificazione	primari al mq.	€ 99,18			0,30		€ 29,75
	secondari al mq.	€ 56,28			0,30		€ 16,88
Totale							€ 46,64
Demolizione e ricostruzione	primari al mq.	€ 99,18			0,30	0,40	€ 11,90
	secondari al mq.	€ 56,28			0,30	0,40	€ 6,75
Totale							€ 18,65
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari al mq.	€ 99,18			0,30	0,40	€ 11,90
	secondari al mq.	€ 56,28			0,30	0,40	€ 6,75
Totale							€ 18,65

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 5, CAPO II del TITOLO I del presente regolamento.



TITOLO III

Determinazione dei costi effettivi delle urbanizzazioni



CAPO I

Analisi dei costi effettivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Le analisi che seguono sono state redatte sulla base dei prezzi delle opere pubbliche determinati nel Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia edizione 2021 (con validità dal 1° gennaio 2021). Si è omessa l'analisi n. 4 in quanto si fa' riferimento ai costi medi di gestione degli impianti di depurazione e di raccolta esistenti, adeguatamente incrementati degli oneri che si stimano necessari per realizzare una implementazione della capacità ricettiva degli impianti stessi.

Per quanto attiene agli importi riferiti alle strutture ed indicati nelle tabelle delle opere di urbanizzazione secondarie riportate nel presente TITOLO si è fatto riferimento ai costi riportati nella pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie*" anno 2019, a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, incrementati degli oneri di acquisizione delle aree.

I dati riferiti alla dotazioni dei servizi pubblici, alla popolazione e al rapporto servizi/abitanti sono stati desunti dalla Relazione del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.



Analisi n. 1 - Costo al mq. per la realizzazione di strade o parcheggi

La previsione di costo riguarda una strada con calibro di m. 12,00 costituito da due corsie stradali di complessive 9,00 m. di larghezza più marciapiede di larghezza di m. 1,50.

N. Ord.	Cod. Prezzario Regionale LL.PP.	Descrizione	misure		Importo unitario	Importo complessivo
1	1C.02.050.0030.b	scavo per apertura di cassonetti stradali	12,00 x 1,00 x 0,70 = mc.	8,40	€ 13,75	€ 115,50
2	1C.02.100.0010.b	scavo a sezione obbligata	6,00 x 0,80 x 1,50 = mc. 7,20 1,00 x 1,00 1,00 = mc. 1,00 7,20 + 1,00 = mc. 8,20 8,20 x 2 : 25 = mc.	0,66	€ 9,13	€ 6,03
3	1C.12.610.0010.e	fornitura e posa di pozzetto in cemento con fondo	n. 2 x 2 : 25 = n.	1,00	€ 113,65	€ 113,65
	1C.12.610.0020.h	fornitura e posa di pozzetto in cemento senza fondo	n. 2 x 2 : 25 = n.	1,00	€ 31,46	€ 31,46
4	1C.12.610.0030.e	fornitura e posa di chiusura , in conglomerato di cemento per pozzetti, adeguatamente armati	n. 2 x 2 : 25 = n.	1,00	€ 54,57	€ 54,57
5	1C.12.100.0030.d	Fornitura e posa tubo per drenaggio in PVC rigido con bicchiere ad anello elastomerico	2 x 6,00 x 2 : 25 = m	1,00	€ 13,02	€ 13,02
6	1C.04.010.0010.a	fornitura e posa di cls. per rinfianchi	2 x 6,00x 0,20 x 0,40 x 2 : 25 = mc.	0,08	€ 99,86	€ 7,99
7	1U.04.110.0200.b	formazione massiciata stradale	12 x 0,60 x 1,00 x 1,32 = mc.	9,50	€ 36,78	€ 349,41
8	1U.04.120.0010.b	Strato in conglomerato bituminoso	9 x 1,00 = mc.	9,00	€ 11,35	€ 102,15
9	1U.04.145.0010.a	fornitura e posa cordonatura in calcestruzzo	m.	2,00	€ 22,25	€ 44,51
10	1U.04.130.0010	fornitura e posa sottofondo di marciapiede eseguito con mista naturale di sabbia e ghiaia stabilizzata	2 x 0,40 x 1,00 = mq. 0,80 - 2 x 0,20 x 1,00 = mq. 0,40: 0,80 + 0,40 = mq 1,20	1,20	€ 8,57	€ 10,28
	1U.04.130.0020.b	fornitura e posa di cls. Massetto di sottofondo per marciapiedi	2 x 0,40 x 1,00 = mq. 0,80 - 2 x 0,20 x 1,00 = mq. 0,40: 0,80 + 0,40 = mq 1,20	1,20	€ 1,52	€ 1,82
11	1U.04.120.0010.b	fornitura e posa di fondo bituminoso tout-venant per sede stradale	1,00 x 9,00 = mq	9,00	€ 11,35	€ 102,15
12	1U.04.120.0300.c	fornitura e posa manto d'usura per sede stradale	1,00 x 9,00 = mq	9,00	€ 6,02	€ 54,18
13	1C.16.100.0050.c	pavimento in masselli autobloccanti in calcestruzzo	1 x 1,50 x 2 = mq	3,00	€ 36,34	€ 109,02
14	1U.05.100.0030	segnaletica orizzontale	1,00 x 9,00 = mq	9,00	€ 21,01	€ 189,09
15	1U.05.150.0010.b	segnaletica verticale	n.	1,00	€ 238,02	€ 238,02
16	NP	incidenza per formazione alberature	1 . 10 x 2 = m	0,20	€ 481,95	€ 96,39
totale					€ 1.639,24	
totale costo al mq.			€ 1.639,24 : 12	=	€ 136,60	
			sconto	20,00%	€ 109,28	
			costo acquisizione area	=	€ 30,00	
Totale generale costo al mq.					€ 139,28	



Analisi n. 2 - Costo al mq. per la realizzazione di verde primario

La previsione di costo riguarda un'area a verde pubblico piantumata ed attrezzata

N. Ord.	Cod. Prezzario Regionale LL.PP.	Descrizione	misure		Importo unitario	Importo complessivo
1	1U.06.010.0020.a	Fornitura e posa terra di coltivo	1 x 1 x 0,25 = mc.	0,25	€ 57,68	€ 14,42
2	1U.06.180.0040.c	Formazione di tappeto erboso e prato fiorito	Ogni 100 mq.	0,01	€ 292,58	€ 2,93
3	NP	Incidenza vialetti			€ 1,50	€ 1,50
4	NP	Incidenza relativa alla piantumazione	1: 100 = Mq.	0,01	€ 450,00	€ 4,50
5	NP	Incidenza attrezzature				€ 5,00
					totale	€ 28,35
					sconto	20,00%
					costo acquisizione area	=
						€ 30,00
					Totale generale costo al mq.	€ 58,35



Analisi n. 3 - Costo al metro lineare per la realizzazione di un tronco fognario

La previsione di costo riguarda la realizzazione di un collettore fognario comunale

N. Ord.	Cod. Prezzario Regionale LL.PP.	Descrizione	misure		Importo unitario	Importo complessivo
1	1C.02.100.0060.c	scavo a sezione obbligata	$(1,20 \times 1,50) : 2 \times 2,50 \times 1 =$ mc	4,63	€ 17,50	€ 81,03
2	1C.12.080.0020.f 1C.12.080.0060.f	fornitura e posa di tubo diam. 80 cm in cls con rivestimento interno	m.	1,00	€ 208,50	€ 208,50
3	1C.04.010.0010.a	fornitura e posa di cls. per rinfianchi	$0,10 \times 1,00 \times 1,00 =$ mc	0,04	€ 99,86	€ 3,99
4	1U.04.110.0200.b	formazione massiciata stradale	$(4,43 - 0,50) \times 1,32 =$ mc	5,19	€ 36,78	€ 190,89
5	NP	incidenza dovuta alle camerette d'ispezione	$1 : 45 =$ n	0,02	€ 3.050,00	€ 67,71
					totale	€ 552,12
			sconto		20,00%	€ 441,69
Totale generale costo al m.						€ 441,69



Analisi n. 5 – Costo a corpo per illuminazione pubblica

La previsione di costo riguarda la realizzazione della rete di illuminazione pubblica comunale sulla base dei preventivi effettuati dalla Società del Settore e del costo degli oneri accessori

N. Ord.	Cod. Prezzario Regionale LL.PP.	Descrizione	misure		Importo unitario	Importo complessivo
1	1E.06.050.0020	fornitura e posa di corpo illuminante	1 : 25 =	0,04	€ 6.100,00	€ 244,00
					totale	€ 244,00
			sconto		20,00%	€ 195,20
Totale generale costo al mq.						€ 195,20



CAPO II

Tabelle dei costi effettivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

TABELLA A-1 Residenza

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione primaria (incluso il costo dell'area)

Elementi di riferimento :

Superficie di riferimento : 1 ettaro

Densità territoriale : 11.000 mc/ha pari a 110 ab/ha

Indice fondiario : 1,63 mc/mq

Superficie fondiaria : 58%

Superficie stradale : 12% - 1,2% m/mq

1 abitante : 150 mc

Opere	€/ha	mq/ha m/ha	€/mq o €/m	€/abitante
Strade pedonali e veicolari e spazi di sosta	177.306,72	mq./ha 1.273,00	139,28	1.182,04
Verde elementare	19.646,53	mq./ha 320,00	61,40	130,98
Rete fognante	48.586,35	110,00	441,69	323,91
Depurazione e smaltimento	22.405,69			190,19
Pubblica illuminazione	21.472,00	110,00	195,20	195,20
Totali	289.417,29			2.022,32
Incremento per oneri indotti			1,00%	20,22
Totale costo per abitante				2.042,54
Euro al metro cubo vuoto per pieno				13,62

TABELLA A-2 Residenza

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione secondaria
(incluso il costo dell'area)

	Asilo nido	Scuola mat.	Scuola elem.	Scuola media	Gioco ragazzi sotto i 14 anni	Imp. sport. per adulti di quart.	Verde pubb. di quart.	Parc.	Deleg. com. e uff. post.	Centro civico sociale cult.	Merc. di quart.	Totale
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Popolazione in età scolare	1,95%	2,45%	4,72%	3,52%								
Tasso di scolarizzazione	90,00%	100,00%	100,00%	100,00%								
Standard volum. mc/ab mc/alunno	30	32	33	32,5					0,27	2,19		
Standard superficie					6,00	6,00	8,10	4,20			0,55	
Costo al metro cubo	€ 772,00	€ 154,00	€ 154,00	€ 154,00					€ 381,00	€ 286,00		
Costo al mq					€ 45,00	€ 60,00	€ 36,00	€ 50,00			€ 61,00	
Inc. area	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 15,00	
Arredamenti al mc	€ 43,20	€ 43,20	€ 33,60	€ 33,60					€ 67,20	€ 72,80		
Attrezzatura area	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 4,00	€ 4,00	€ 4,00	€ 2,00	€ 4,00	€ 4,00	€ 7,00	
Totale ad abitante (arrotondato)	€ 438,11	€ 167,84	€ 318,98	€ 233,92	€ 384,00	€ 474,00	€ 445,50	€ 281,40	€ 123,98	€ 809,86	€ 45,65	
											€ 3.723,24	
											Oneri indotti 1,00%	€ 37,23
												€ 3.760,47
											Totale costo ad abitante	€ 3.760,47
											Euro al metro cubo vuoto per pieno	€ 25,07



TABELLA A-3 Industria ed Artigianato

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione primaria (incluso il costo dell'area)

Elementi di riferimento :

Superficie di riferimento : 1 ettaro

Incidenza stradale : 0,10 mq/mq

Rapporto di utilizzazione fondiaria : 0,70 mq/mq

Rapporto di copertura territoriale : 0,30 mq/mq

Opere	Qualità ed unità di misura	Costi unitari al mq o m	Costi per 1 ettaro	Costo arrotondato a mq di superficie lorda di pavimento
Strade	1000	€ 132,27	€ 132.269,50	€ 18,90
Fognatura di adduzione al depuratore	100	€ 446,23	€ 44.623,04	€ 6,37
Pubblica illuminazione	100	€ 188,80	€ 18.880,00	€ 2,70
Totale				€ 27,97
Incremento per oneri indotti			10,00%	€ 2,80
Euro al mq di superficie lorda di pavimento				€ 30,76



TABELLA A-4 Industria ed Artigianato

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione secondaria
(incluso il costo dell'area)

Elementi di riferimento :

Superficie di riferimento: 1 ettaro

Standards 20% della superficie fondiaria

Opere	Standard al mq di superficie lorda di pavimento		Costi unitari al mq o mc	Costo al mq di superficie lorda di pavimento
Impianti sportivi	0,08	mq/mq	€ 79,00	€ 6,32
Parcheggi	0,15	mq/mq	€ 67,00	€ 10,05
Centri e servizi sociali e sanitari	0,03	mq/mq	€ 369,80	€ 11,09
Verde pubblico	0,07	mq/mq	€ 51,00	€ 3,57
Totale				€ 31,03
Incremento per oneri indotti			10,00%	€ 3,10
Euro al mq di superficie lorda di pavimento				€ 34,14



TABELLA A-5 Industria ed Artigianato

Determinazione dei costi effettivi per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi

Opere	Qualità ed unità di misura	Costi unitari	Costo mq di superficie di pavimento
Depurazione e smaltimento rifiuti liquidi	0,05 addetti/mq	€ 184,05	€ 9,20
Attrezzature per lo smaltimento rifiuti solidi	0,01 mc/mq	€ 19,50	€ 0,20
Totale			€ 9,40
Incremento per oneri indotti			10,00% € 0,94
Euro al mq di superficie lorda di pavimento			€ 10,34



TABELLA A-6 Industria alberghiera

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione primaria (incluso il costo dell'area)

Elementi di riferimento:

Superficie di riferimento : 1 ettaro

Densità territoriale : 15.000 mc/ha

n. 1 utente : 100 mc = 30 mq. lordi di pav.

superficie stradale : 15% - 15 m/mq

Superficie fondiaria : 60%

Opere	Qualità riferita a 1 ettaro, mq o m		Costi unitari €/mq o €/m	Costi ettaro	Costo per utente
Strade pedonali e veicolari	1000	mq.	€ 139,28	€ 139.282,57	€ 928,55
Rete fognante	100	m.	€ 441,69	€ 44.169,41	€ 294,46
Depurazione e smaltimento	120	n. ut.		€ 22.822,20	€ 190,19
Pubblica illuminazione	150	m.	€ 195,20	€ 29.280,00	€ 195,20
Totale					€ 1.608,40
Incremento per oneri indotti			10,00%		€ 160,84
Euro/utente					€ 1.769,24
Euro al mq di superficie lorda di pavimento					€ 58,97



TABELLA A-7 Industria alberghiera

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione secondaria
(incluso il costo dell'area)

Opere	Standard al mq di superficie lorda di pavimento	Costo unitario al mq o al mc	Costo al mq di superficie lorda di pavimento
Parcheggi pubblici	9,00mq.	€ 67,00	€ 603,00
Verde pubblico	8,00mq.	€ 55,00	€ 440,00
Mercato	1,20mq.	€ 83,00	€ 99,60
Centro civico sociale e culturale	1,00mc.	€ 369,80	€ 369,80
Impianti sportivi	2,50mq.	€ 79,00	€ 197,50
Totale			€ 1.709,90
Incremento per oneri indotti 10,00%			€ 170,99
Euro/utente			€ 1.880,89
Euro al mq di superficie lorda di pavimento			€ 62,70



TABELLA A-8 Attività Direzionali e Commerciali

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione primaria

(incluso il costo dell'area)

Elementi di riferimento .

Superficie di riferimento : 1 ettaro

Indice di utilizzazione : 0,50 mq/mq

n. 1 utente: 14 mq. superficie lorda di pav.

Rapporto di copertura : 4/10 mq/mq

Incidenza stradale : 0,12 mq/mq

Opere	Qualità riferita ad un ettaro	Costo unitario a €/m	Costo per utente	€/ha in milioni	€/mq di superficie lorda di pavimento
Strada	1200 mq.	€ 139,28	€ 467,99	€ 167.139,09	€ 33,43
Rete fognante	100 mq.	€ 441,69	€ 123,67	€ 44.169,41	€ 8,83
Depurazione e smaltimento			€ 190,19	€ 67.923,21	€ 13,58
Pubblica illuminazione	100 m	€ 195,20	€ 54,66	€ 19.520,00	€ 3,90
Verde elementare	3 mq/utente	€ 64,00	€ 192,00	€ 22.857,14	€ 13,71
Totale					€ 73,46
Incremento per oneri indotti				50,00%	€ 36,73
Euro al mq di superficie lorda di pavimento					€ 110,20



TABELLA A-9 Attività Direzionali e Commerciali

Determinazione dei costi effettivi per l'urbanizzazione secondaria
(incluso il costo dell'area)

Opere	Standard	Costi unitario al mq	Costo al mq di superficie lorda di pavimento
Parcheggi	1 mq/mq	€ 65,00	€ 65,00
Totale			€ 65,00
Incremento per oneri indotti			20,00% € 13,00
Euro al mq di superficie lorda di pavimento			€ 78,00



TITOLO IV

Determinazione dei valori dei contributi per gli oneri di urbanizzazione



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Parametro	Coeficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore applicabile
Residenza							
Zone A nuova edificazione	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,50		€ 5,79
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	1,00		€ 11,57
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,90		€ 14,67
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	1,00		€ 16,30
Zone A demolizione e ricostruzione	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,20		€ 2,31
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	0,40		€ 4,63
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,36		€ 5,87
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	0,40		€ 6,52
Zone A ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,20		€ 2,31
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	0,40		€ 4,63
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,36		€ 5,87
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	0,40		€ 6,52
Zone B nuova edificazione	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,60		€ 6,94
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	1,00		€ 11,57
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,90		€ 14,67
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	1,00		€ 16,30
Zone B demolizione e ricostruzione	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,24		€ 2,78
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	0,40		€ 4,63
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,36		€ 5,87
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	0,40		€ 6,52
Zone B ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,24		€ 2,78
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	0,40		€ 4,63
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,36		€ 5,87
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	0,40		€ 6,52
Altre zone res. nuova edificazione	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,90		€ 10,42
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	1,00		€ 11,57
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,90		€ 14,67
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	1,00		€ 16,30
Zone C E ed altre zone res. ristrutturazione	primari	€ 13,62	minimo	0,85	0,36		€ 4,17
	primari	€ 13,62	massimo	0,85	0,40		€ 4,63
	secondari	€ 25,07	minimo	0,65	0,36		€ 5,87
	secondari	€ 25,07	massimo	0,65	0,40		€ 6,52



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Parametro	Coeficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore applicabile
Produttive							
Nuova edificazione	primari	€ 31,90	minimo			0,80	€ 25,52
	primari	€ 31,90	massimo			1,00	€ 31,90
	secondari	€ 34,14	minimo			0,65	€ 22,19
	secondari	€ 34,14	massimo			1,00	€ 34,14
	smalt. rif.	€ 10,67	minimo			0,98	€ 10,46
	smalt. rif.	€ 10,67	massimo			1,00	€ 10,67
Demolizione e ricostruzione	primari	€ 31,90	minimo			0,80	40,00% € 10,21
	primari	€ 31,90	massimo			1,00	40,00% € 12,76
	secondari	€ 34,14	minimo			0,65	40,00% € 8,88
	secondari	€ 34,14	massimo			1,00	40,00% € 13,65
	smalt. rif.	€ 10,67	minimo			0,98	40,00% € 4,18
	smalt. rif.	€ 10,67	massimo			1,00	40,00% € 4,27
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 31,90	minimo			0,80	40,00% € 10,21
	primari	€ 31,90	massimo			1,00	40,00% € 12,76
	secondari	€ 34,14	minimo			0,65	40,00% € 8,88
	secondari	€ 34,14	massimo			1,00	40,00% € 13,65
	smalt. rif.	€ 10,67	minimo			0,98	40,00% € 4,18
	smalt. rif.	€ 10,67	massimo			1,00	40,00% € 4,27
Ricettive							
Nuova edificazione	primari	€ 58,97	minimo			0,90	€ 53,08
	primari	€ 58,97	massimo			1,00	€ 58,97
	secondari	€ 62,70	minimo			0,75	€ 47,02
	secondari	€ 62,70	massimo			1,00	€ 62,70
Demolizione e ricostruzione	primari	€ 58,97	minimo			0,90	40,00% € 21,23
	primari	€ 58,97	massimo			1,00	40,00% € 23,59
	secondari	€ 62,70	minimo			0,75	40,00% € 18,81
	secondari	€ 62,70	massimo			1,00	40,00% € 25,08
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 58,97	minimo			0,90	40,00% € 21,23
	primari	€ 58,97	massimo			1,00	40,00% € 23,59
	secondari	€ 62,70	minimo			0,75	40,00% € 18,81
	secondari	€ 62,70	massimo			1,00	40,00% € 25,08



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Parametro	Coeficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore applicabile
Terziarie, commerciali, artigianali di servizio e carburanti							
Nuova edificazione	primari	€ 110,20	minimo			0,90	€ 99,18
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 110,20
	secondari	€ 80,40	minimo			0,70	€ 56,28
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 80,40
Demolizione e ricostruzione	primari	€ 110,20	minimo			0,90	€ 39,67
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 80,40	minimo			0,70	€ 22,51
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 110,20	minimo			0,90	€ 39,67
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 80,40	minimo			0,70	€ 22,51
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16
Parcheggi coperti e silos							
Nuova edificazione	primari	€ 99,18	minimo			4,00	€ 396,71
	primari	€ 110,20	massimo			10,00	€ 1.101,97
	secondari	€ 56,28	minimo			4,00	€ 225,12
	secondari	€ 80,40	massimo			10,00	€ 804,00
Demolizione e ricostruzione	primari	€ 99,18	minimo			4,00	€ 158,68
	primari	€ 110,20	massimo			10,00	€ 440,79
	secondari	€ 56,28	minimo			4,00	€ 90,05
	secondari	€ 80,40	massimo			10,00	€ 321,60
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 99,18	minimo			4,00	€ 158,68
	primari	€ 110,20	massimo			10,00	€ 440,79
	secondari	€ 56,28	minimo			4,00	€ 90,05
	secondari	€ 80,40	massimo			10,00	€ 321,60



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Parametro	Coeficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore applicabile
Attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali							
Nuova edificazione	primari	€ 99,18	minimo			0,20	€ 19,84
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 110,20
	secondari	€ 56,28	minimo			0,20	€ 11,26
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 80,40
Demolizione e ricostruzione	primari	€ 99,18	minimo			0,20	€ 7,93
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 56,28	minimo			0,20	€ 4,50
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 99,18	minimo			0,20	€ 7,93
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 56,28	minimo			0,20	€ 4,50
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16
Attrezzature sportive							
Nuova edificazione	primari	€ 99,18	minimo			0,10	€ 9,92
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 110,20
	secondari	€ 56,28	minimo			0,10	€ 5,63
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 80,40
Demolizione e ricostruzione	primari	€ 99,18	minimo			0,10	€ 3,97
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 56,28	minimo			0,10	€ 2,25
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 99,18	minimo			0,10	€ 3,97
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 56,28	minimo			0,10	€ 2,25
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16



Destinazione	Oneri di urbanizzazione	Costo effettivo	Parametro	Coeficiente del Comune (tabella B2)	Parametri d'incidenza (tabella C1)	Parametri d'incidenza (tabella C2 - C3)	Valore applicabile
Attrezzature per lo spettacolo							
Nuova edificazione	primari	€ 99,18	minimo			0,30	€ 29,75
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 110,20
	secondari	€ 56,28	minimo			0,30	€ 16,88
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 80,40
Demolizione e ricostruzione	primari	€ 99,18	minimo			0,30	€ 11,90
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 56,28	minimo			0,30	€ 6,75
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16
Ristrutturazione e manutenzione straordinaria	primari	€ 99,18	minimo			0,30	€ 11,90
	primari	€ 110,20	massimo			1,00	€ 44,08
	secondari	€ 56,28	minimo			0,30	€ 6,75
	secondari	€ 80,40	massimo			1,00	€ 32,16



TITOLO V

Determinazione dei valori della monetizzazione delle aree per servizi

CAPO I

Quantificazione dei valori della monetizzazione

Tabella St1

Zona	Riferimenti azzonamento PGT rif. PdR	Valutazione di mercato aree edificabile (*)	Valutazione delle aree sulla base dell'incidenza del valore dei fabbricati (**)	Indice di zona medio	Incedenza area a standards	Valore area standards
Nucleo Antico	A	€ 222,53		2	20,00%	€ 89,01
Residenza						
media intensità	Ambito B	€ 222,53		2	30,00%	€ 133,52
bassa intensità	Altri Ambiti res.	€ 222,53		1,5	30,00%	€ 100,14
Zona produttiva ed altre non res.	Ambito D, distributori carb, rimessaggio		€ 512,40		25,00%	€ 128,10
Zone terziarie	Ambito T		€ 163,75		100,00%	€ 163,75

(*) dato desunto da ***Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano – marzo 2015***
con aggiornamento ISTAT (a giugno 2021 quale ultimo dato disponibile)

(**) valore determinato sulla base delle seguente tabella St2 - *Stima attraverso il valore di trasformazione delle aree edificabili*



CAPO II

Stima delle aree

Tabella St2 aree produttive e terziarie

Stima eseguita sulla base del metodo di trasformazione delle aree edificabili

	Ricavi di mercato R.I.	U. - Utile promotore	Kc_ Costo medio di produzione	Ku - costo di urbanizzazione	Spese di acquisto	r - Tasso di remunerazione	n - anni per trasformazione	Va - Valore area
aree produttive	€ 1.067,35	0,15	€ 266,88	€ 127,97	0,105	11,00%	0	€ 512,40
aree terziarie	€ 1.185,38	0,15	€ 564,00	€ 279,82	0,105	11,00%	0	€ 163,75

	Produttivo	Riferimenti	Terziario	Riferimenti
prezzo di vendita	€ 1.334,19	TeMA n. 46	€ 2.155,23	TeMA n. 46
costo	€ 417,00	DEI 2019 – E3	€ 1.175,00	DEI 2019 – D18
oneri	€ 10,46	vedi proposta	€ 56,28	vedi proposta

$$Va = \frac{RI \times (1-U) - (kc + ku)}{0,105 + (1+r)}$$



TITOLO VI

Documentazione di riferimento

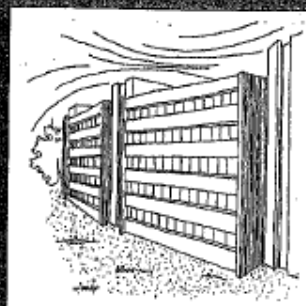




D 2

**EDILIZIA
TERZIARIA**

**Fabbricato uffici
a blocchi**



107

S.l.p. parametrica 17.558 m²	V parametrica 62.773 m²	Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m² € 1.361,00	Costo dell'opera al m² € 381,00
---------------------------------	----------------------------	------------------	--------------------------------------	------------------------------------

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrì	220.468,00	0,92
02	Opere in c.a.	4.700.576,00	19,67
03	Prefabbricati in cls non strutturati	625.714,00	2,62
04	Vespai sottofondi e massetti	418.377,00	1,75
05	Pavimenti e rivestimenti	1.918.004,00	8,03
06	Isolamento e impermeabilizzazioni	623.551,00	2,61
07	Murature e tavolati	723.665,00	3,03
08	Muratura F.V.	306.291,00	1,28
09	Intonaci	195.439,00	0,82
10	Canne e fognature	207.337,00	0,87
11	Pareti mobili	1.053.748,00	4,41
12	Controsoffitti	1.277.073,00	5,34
13	Opere in ferro	205.713,00	0,86
14	Opere da pittore	254.998,00	1,07
15	Serramenti	1.861.846,00	7,79
16	Impianto idrotermosanitario e condizionamento	4.649.206,00	19,46
17	Impianto elettrico	3.695.494,00	15,47
18	Cabbia di Faraday	88.217,00	0,37
19	Impianti elevatori	870.129,00	3,64
Costo Totale		23.895.846,00	100

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
23.895.846,00 / 17.558

€ 1.361,00

Costo dell'opera al m²
23.895.846,00 / 62.773

€ 381,00



D		EDILIZIA TERZIARIA			
18		Edificio ad uso uffici isolato a pianta rettangolare		179	
S.p. parametrica	V. parametrica	Tempi	Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m³	
13.834 m²	52.289 m³	22 mesi	€ 1.175,00	€ 311,00	

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI			
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi	108.857,00	0,67
02	Impermeabilizzazione strutture interrato	166.271,00	1,02
03	Opere in c.a.	3.607.233,00	22,20
04	Murature e pareti in cartongesso	525.055,00	3,23
05	Intonaci e rasature	88.135,00	0,54
06	Massetti e sottofondi	336.179,00	2,07
07	Impermeabilizzazioni coperture	249.595,00	1,54
08	Opere in pietra naturale	335.795,00	2,07
09	Pavimenti e rivestimenti	1.162.414,00	7,15
10	Controsoffitti	551.422,00	3,39
11	Serramenti interni ed esterni (esclusa facciata continua)	348.262,00	2,14
12	Facciata continua in alluminio e cristalli	3.148.521,00	19,37
13	Opere da fabbro	252.039,00	1,55
14	Opere da pittore	271.608,00	1,67
15	Impianti fluidi con assistenze	2.697.057,00	16,59
16	Impianti elettrici con assistenze	1.730.648,00	10,65
17	Impianti ascensori con assistenze	511.455,00	3,15
18	Canne di ventilazione e fognature con vasche di raccolta	98.771,00	0,61
19	Cabina ENEL	63.091,00	0,39
Costo totale		16.252.408,00	100,00
di cui:	costi della sicurezza (compresi nell'importo suddetto)	846.313,00	

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI	
Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m³
16.252.408,00 / 13.834	16.252.408,00 / 52.289
€ 1.175,00	€ 311,00



E EDILIZIA INDUSTRIALE

3 Capannone classe 1600 Copertura piana



245

S.l.p.
1.688 m²

Tempi
6 mesi

Costo per h 4,00 al m²
€ 393,00

Costo per h 6,50 al m²
€ 417,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 4,00 m)

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterri	31.849,00	4,80
02	Fondazioni	37.284,00	5,61
03	Pavimento	55.631,00	8,38
04	Fognature	39.240,00	5,91
05	Struttura	193.731,00	29,17
06	Pannelli	94.276,00	14,20
07	Copertura	118.651,00	17,87
08	Serramenti	21.658,00	3,26
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	1.274,00	0,19
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	46.117,00	6,94
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	7.642,00	1,15
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	16.731,00	2,52
Costo Totale		664.084,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
664.084,00 / 1.688

€ 393,00



F		EDILIZIA PUBBLICA			
1		Scuola media		298	
S.l.p. 3.980 m²	V. 17.540 m²	Tempi 10 mesi	Costo dell'opera al m² € 678,00	Costo dell'opera al m² € 154,00	

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Fondazioni	202.293,00	7,50
02	Strutture prefabbricate	888.899,00	32,94
03	Strutture in opera	95.164,00	3,53
04	Vespai e massetti	143.839,00	1,62
05	Copertura e impermeabilizzazione	162.699,00	6,03
06	Tavolati e rasature	167.406,00	6,20
07	Sottofondi, pavimenti e zoccolini	153.590,00	5,69
08	Rivestimenti	56.959,00	2,11
09	Opere in pietra naturale	5.402,00	0,20
10	Porte interne	38.745,00	1,44
11	Opere in alluminio e cristalli	257.014,00	9,53
12	Opere in ferro	8.488,00	0,31
13	Tinteggiature e verniciature	71.470,00	2,65
14	Tubi e canne	39.826,00	1,48
15	Impianto elettrico	128.352,00	4,76
16	Impianto idrosanitario, antincendio	137.305,00	5,09
17	Impianto riscaldamento	202.216,00	7,49
18	Impianto elevatori	38.391,00	1,43
Costo Totale		2.698.258,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI	
Costo dell'opera al m² 2.698.258,00 / 3.980	Costo dell'opera al m² 2.698.258,00 / 17.540



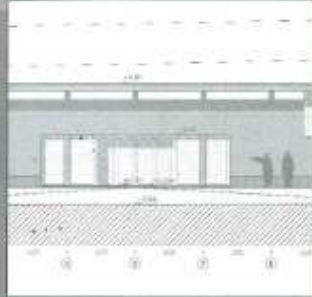
F		EDILIZIA PUBBLICA			
5		Edificio destinato ad asilo		318	
S.l.p. 750 m²	V. 2.250 m²	Tempi 9 mesi	Costo dell'opera al m² € 2.315,00	Costo dell'opera al m² € 772,00	

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA			
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e movimenti terra	40.736,00	2,35
02	Opere strutturali	373.210,00	21,49
03	Murature interne	136.940,00	7,89
04	Intonaci	71.592,00	4,12
05	Vespai, massetti e sottofondi	64.340,00	3,71
06	Impermeabilizzazioni	44.963,00	2,59
07	Pavimenti e rivestimenti	72.620,00	4,18
08	Cappotto esterno	51.084,00	2,94
09	Serramenti esterni	149.638,00	8,62
10	Opere da fabbro	68.020,00	3,92
11	Serramenti interni	26.343,00	1,52
12	Tinteggiature	16.971,00	0,98
13	Impianto meccanico	200.800,00	11,56
14	Impianto elettrico	313.599,00	18,06
15	Opere esterne	105.488,00	6,08
Costo Totale		1.736.343,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI	
Costo dell'opera al m² 1.736.343,00/ 750	Costo dell'opera al m² 1.736.343,00/ 2.250
€ 2.315,00	€ 772,00

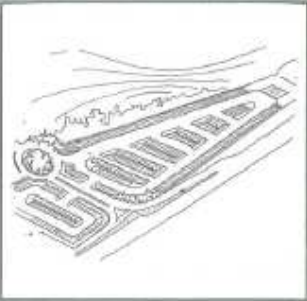


H

3

PARCHEGGI

Parcheggio
a raso



342

S.i.
17.300 m²

Tempi
10 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 50,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi	14.836,00	1,73
02	Sottofondi e rinterri	143.770,00	16,78
03	Sistemazione a verde	52.080,00	6,08
04	Bitumati	170.548,00	19,91
05	Pavimentazione a blocchi calcestruzzo	163.118,00	19,04
06	Cordoni calcestruzzo	73.949,00	8,63
07	Fognature	99.108,00	11,57
08	Rete irrigazione a pioggia	48.560,00	5,67
09	Segnaletica stradale	6.270,00	0,73
10	Impianto illuminazione pubblica	84.503,00	9,86
Costo Totale		856.742,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
856.742,00/ 17.300

€ 50,00



I 2

OPERE ESTERNE

Giardino pubblico

390

S.i.
18.670 m²

Tempi
9 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 36,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

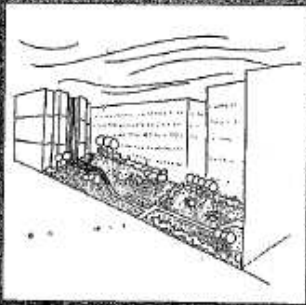
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e stradossamenti	24.700,00	3,69
02	Sottofondi e rinterri	178.412,00	26,68
03	Coltivo e formazione prato	125.876,00	18,83
04	Piantumazione	27.836,00	4,16
05	Cordoni in calcestruzzo	23.937,00	3,58
06	Pavimentazioni	99.108,00	14,82
07	Opere in c.a.	25.465,00	3,81
08	Impianto illuminazione pubblica	61.025,00	9,13
09	Fognatura	41.753,00	6,24
10	Irrigazione non automatica	60.490,00	9,05
Costo Totale		668.602,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
668.602,00 / 18.670

€ 36,00



I 3		OPERE ESTERNE			
		Giardino condominiale		393	
S.l.	3.600 m ²	Tempi	3 mesi	Costo dell'opera al m ² € 45,00	
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA					
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO		%	
01	Scavi e stradossamenti	4.971,00		3,04	
02	Sottofondi e rinterri	4.054,00		2,48	
03	Coltivo e formazione prato	27.683,00		16,91	
04	Plantumazione	42.748,00		26,11	
05	Pavimento in porfido <i>opus incertum</i> più sottofondo in calcestruzzo	25.848,00		15,79	
06	Irrigazione a pioggia	26.766,00		16,35	
07	Fognature acque bianche	16.135,00		9,86	
08	Impianto illuminazione pubblica	15.522,00		9,48	
Costo Totale		163.727,00		100,00	
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI					
Costo dell'opera al m ²		€ 45,00			
163.727,00 / 3.600					

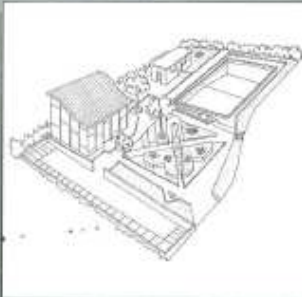


I

14

OPERE ESTERNE

Spazio pubblico di intrattenimento



422

S.l.
30.000 m²

Tempi
22 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 60,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e riempimenti	146.065,00	8,07
02	Fognature	154.247,00	8,52
03	Massicciate	194.778,00	10,76
04	Impianto illuminazione pubblica	170.459,00	9,42
05	Impianto irrigazione fontana	89.321,00	4,93
06	Murature, accessori, arredo	357.130,00	19,73
07	Cordonature	162.353,00	8,97
08	Pavimentazioni	478.877,00	26,46
09	Semina e piantumazione	56.896,00	3,14
Costo Totale		1.810.126,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²
1.810.126,00 / 30.000

€ 60,00





Arese			
84 Arese - Rhodema (RH) - Sug. Ingeg. E. S. / www.comune.arese.mi.it			
Quota area urbanizzata	20.000 mq	5.000 mq	anno perso
Popolazione residente di cui:	18.383	18.343	18.358
da 0-25 anni	4.759	4.746	4.587
da 26-60 anni	10.342	9.580	8.754
oltre 60 anni	4.000	5.217	5.711
Numero di famiglie	7.482	7.965	8.057
Numero di appartamenti (Censimento 2011)	-	8.064	-
Numero di stanze di appartamenti	-	-	168
Numero di imprese insediate sul territorio	-	-	1.087
N° di imprese attive nelle attività produttive immobiliari	-	-	113+88

Indici di riferimento per la valutazione degli immobili					
Zona	Appartamenti nuovi (per mq. superficie 0-5 €/mq)	Appartamenti nuovi (per mq. superficie 6-10 €/mq)	Appartamenti nuovi (per mq. superficie 11-15 €/mq)	Indice di riferimento	Indice di riferimento
Centro	3000/3400	2100/2300	1400/1500	14000/16000	210/230
Periferia	3000/3100	1800/2100	1300/1400	13000/16000	180/200

Indici di riferimento per la valutazione degli immobili				
Zona	Indice di riferimento	Indice di riferimento	Indice di riferimento	Indice di riferimento
Centro	1900/2100	1700/2000	3000/3100	700/800
Periferia	1800/1900	1600/1700	2800/2900	600/700

Indici di riferimento per la valutazione degli immobili	
Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq. circa non arredati	75/85

Avvertenze:
I prezzi indicati sono quotazioni di mercato e di riferimento al mq. commerciale.
La rilevazione dei prezzi di mercato è basata su un numero di transazioni non sufficiente per consentire l'individuazione di un dato significativo.
Considerando che i prezzi indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di fatto, di convenienza, di qualità e di ubicazione dell'immobile.
Considerando che i prezzi indicati si riferiscono per immobili di tipologia media ed in buone condizioni, i prezzi possono essere aumentati del 20% se si tratta di unità arredate. Per gli immobili di qualità, in base al tipo di finitura, anche se periferici, i prezzi possono essere aumentati fino al 30%.
Per la lettura dei valori: **grassetto** = prezzo medio, **grassetto e corsivo** = prezzo medio, **corsivo** = prezzo medio.



ITA | ENG

SERVIZI ONLINE

MENU

CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

CERCA

Home > Informazione economica > Indici statistici > Indici Istat prezzi al consumo

Informazione economica

E.S.TER

Elenchi di imprese

Indici statistici

Indici Istat prezzi al consumo

Indici Istat costo di costruzione

Annuario Statistico provinciale

A chi rivolgersi

Indici Istat prezzi al consumo

Prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (costo vita)

I numeri indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati "FOI"

forniscono la misura delle variazioni nel tempo dei prezzi (costo della vita). Sono indici usati per adeguare periodicamente i valori monetari, come gli affitti, gli assegni dovuti al coniuge separato e il trattamento di fine rapporto.

Ultimo dato disponibile: **giugno 2021**

- Indice = **103,8** (base 2015 =100)
 - Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente: **1,4%**
 - Variazione % rispetto al mese precedente: **0,2%**

Per calcolare la **variazione percentuale dell'indice nazionale ISTAT** è sufficiente inserire le date d'inizio e fine del periodo che ti interessa. È possibile calcolare la variazione a partire dal 1967, primo anno per il quale sono disponibili gli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati FOI.

Da: data remota

A: data recente

Calcola la Variazione

Variazione percentuale = %

Variazione al 75 % = %



TITOLO VII

Riferimenti normativi



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.

<https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1971-10-30&atto.codiceRedazionale=071U0865&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=3c38d78e-7522-46de-ad64-526a6ee4bec9&tabID=0.6560774318501006&title=lbl.dettaglioAtto>

Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801

***Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici
(GU n. 146 del 31-05-1977)***

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/1977/05/31/146/sg/pdf>

LEGGE REGIONALE 20 febbraio 1989, n. 6

Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione

https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?exp_coll=lr001989022000006&view=showdoc&iddoc=lr001989022000006&selnode=lr001989022000006

LEGGE 24 dicembre 1993, n. 537

***Interventi correttivi di finanza pubblica.
(GU n.303 del 28-12-1993 - Suppl. Ordinario n. 121)***

<https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1993-12-28&atto.codiceRedazionale=093G0621&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=&tabID=0.6560774318501006&title=lbl.dettaglioAtto>



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001)**

<https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2001-10-20&atto.codiceRedazionale=001G0429&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=&tabID=0.6560774318501006&title=lbl.dettaglioAtto>

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

**Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137
(G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)**

<https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2004-02-24&atto.codiceRedazionale=004G0066&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=&tabID=0.6560774318501006&title=lbl.dettaglioAtto>

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

**Legge per il governo del territorio
(B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° s.o.)**

https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?exp_coll=lr002005031100012&view=showdoc&iddoc=lr002005031100012&seldoc=lr002005031100012

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31

**Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato
(B.U.R.L. n. 49 dell'1 dicembre 2014)**

https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?exp_coll=lr002014112800031&view=showdoc&iddoc=lr002014112800031&seldoc=lr002014112800031

Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18

**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
(B.U.R.L. n. 48, suppl. dell'29 novembre 2019)**

https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?exp_coll=lr002019112600018&view=showdoc&iddoc=lr002019112600018&seldoc=lr002019112600018



DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76

Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale. (20G00096)
(GU n.178 del 16-07-2020 - Suppl. Ordinario n. 24)

*[Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120
(in S.O. n. 33, relativo alla G.U. 14/09/2020, n. 228)]*

<https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2020-07-16&atto.codiceRedazionale=20G00096&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=5bf2acb9-e28f-4720-86c1-bea3a1589110&tabID=0.6560774318501006&title=lbl.dettaglioAtto>

LEGGE 11 settembre 2020, n. 120

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale.
(GU n.228 del 14-09-2020 - Suppl. Ordinario n. 33)

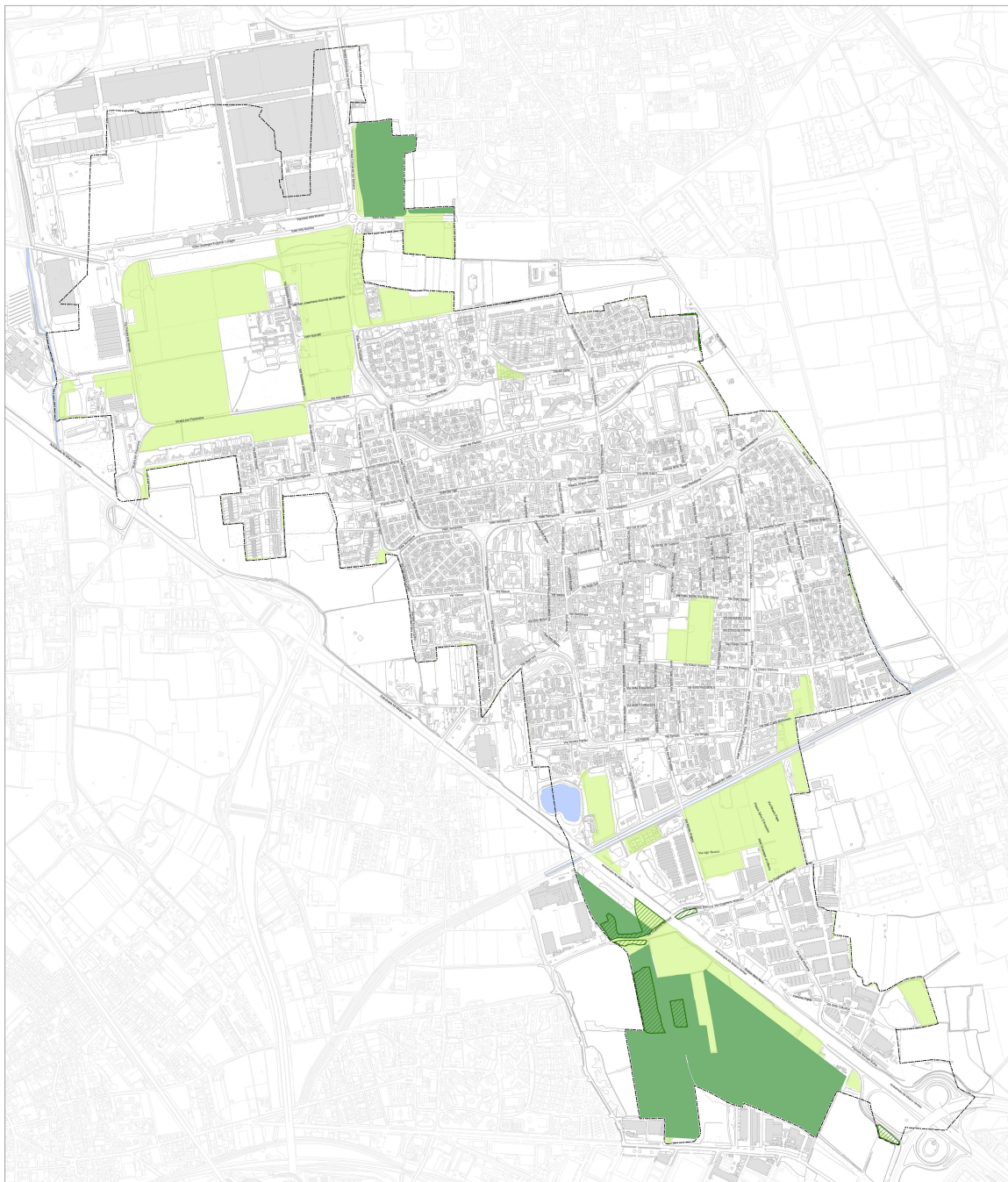
<https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2020-09-14&atto.codiceRedazionale=20G00139&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=c938eb6f-0060-40d1-a486-31faeebe0b41&tabID=0.6560774318501006&title=lbl.dettaglioAtto>



TITOLO VIII

PLANIMETRIA AMBITI AGRICOLI





COMUNE DI ARESE
Città Metropolitana di Milano

AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

(art. 43 della L.R. 12/2005)

Scala: 1:5.000
Data: luglio 2021
Aggiornamenti:

Il Sindaco: Ing. Nichola Palestra
Il Segretario Generale: dott. Paolo Paga

Assessorato all'Urbanistica, Lavori
pubblici, Smart City, Mobilità sostenibile,
Edilizia privata e pubblica, Viabilità

Comune di Arese responsabile: STEFANIA GRASSI
File Elaborato da: MELANIA TROLETTI

LEGENDA

COMUNE

Boschi di latifoglie a densità bassa (Dusaf 6.0)

Ambiti agricoli "E" (art. 44 delle NTA del PDR)

Aree agricole nello stato di fatto (art. 43 L.R. n. 12/2005)





Aree agricole nello stato di fatto

Tipo	Dato territoriale (Dataset)				
Ente/Società	Regione Lombardia				
Data dell'ultima revisione del dato	23/02/2009				
Informazioni generali sul prodotto					
Formato di pubblicazione	Mappa digitale				
Descrizione	Servizio di mappa che contiene, oltre ad un inquadramento geografico della Lombardia, le aree agricole nello stato di fatti art. 43. Le aree agricole si visualizzano a partire dalle scale 1:100000 fino a scale 1:1000.				
Categorie	Mappe di base, immagini, copertura terrestre				
Parole chiave	aree agricole, articolo 43, dusaf				
Riferimenti per informazioni					
Punto di contatto	Regione Lombardia				
Email	Sit_RL@regione.lombardia.it				
Telefono	02-67651				
Informazioni sui dati territoriali					
Tipo di dati	Dati vettoriali				
Frequenza di aggiornamento	I dati sono aggiornati quando ritenuto necessario				
Sistema di riferimento	WGS84/UTM32				
Coordinate spaziali metriche	Ovest	Sud	Est	Nord	Unità di misura
	449.301,889	4.922.238,347	752.475,325	5.193.887,713	Metri
Coordinate spaziali geografiche	Ovest	Sud	Est	Nord	Unità di misura
	8,363	44,453	12,173	46,855	Gradi decimali
Scala equivalente	1:10000				
Informazioni su distribuzione, vincoli di accesso e fruibilità					
Formato di distribuzione	Shapefile				
Versione	Arcgis9.x				
Ente distributore	Regione Lombardia				
Vincoli di fruibilità	Altri vincoli				
Licenze specifiche	IODL 2.0				
Vincoli di accesso	Altri vincoli				
Altri vincoli	Dato pubblico (cfr. art. 1 Codice Amministrazione Digitale)				
Informazioni sul prodotto					
Modalità di realizzazione del prodotto	Le aree agricole nello stato di fatto art. 43, sono state ricavate dalla banca dati DUSAF 2005-07 selezionando le seguenti classi: 2- aree agricole, 321- praterie naturali d'alta quota, 3112/3122/3132 boschi a densità bassa, 324- aree in evoluzione, 411- aree umide interne				

Autore metadato

Regione Lombardia

Data di aggiornamento del metadato

17/01/2019



Uso e copertura del suolo 2018 (DUSAF 6.0)

Tipo	Collezione di dati territoriali (Serie)
Ente/Società	Regione Lombardia
Data dell'ultima revisione del dato	23/12/2019
Informazioni generali sul prodotto	
Formato di pubblicazione	Mapa digitale
Descrizione	DUSAF (destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali) è una banca dati geografica di dettaglio nata nel 2000/2001 e arrivata alla sua 6° versione. In questa versione sono state utilizzate ortofoto (realizzate da AGEA, 1 pixel=0,2m a terra), con foto aeree a colori realizzate nel 2018 e immagini da satellite SPOT6/7 2018 (1 pixel=1,5m a terra), in quanto a causa di problemi non noti AGEA ha fornito una copertura parziale del territorio regionale, come da fig. 1/A, con un "buco" geografico di circa 4.000 Km2, compensato dalle citate immagini satellitari, per la superficie di cui alla fig. 1/B. Tutto il territorio regionale è stato di conseguenza aggiornato per quanto riguarda l'uso e copertura del suolo e le siepi e filari al 2018. Il dettaglio è pari a una scala informativa 1:10.000 e cioè: - per la rappresentazione degli elementi areali - per ogni tematismo avente sviluppo areale la soglia dimensionale minima di rappresentabilità corrisponde a 1600 m2, pari ad una superficie cartografica alla scala 1:10.000 di 16 mm2; - la dimensione lineare minima del poligono è di 20 m, pari ad una lunghezza sulla carta alla scala di lavoro di 2 mm; - per la rappresentazione degli elementi lineari (filari e siepi): - rappresentati se lo sviluppo lineare sul terreno è maggiore di 40 m. (riferiti all'interno dei singoli appezzamenti su cui insistono). I filari e le siepi sono rilevati quando di larghezza superiore a 5 m. Per quanto riguarda le modifiche geometriche di poligoni esistenti, sono stati considerati tutti gli spostamenti superiori ai 20 metri rispetto all'arco esistente indipendentemente dalla superficie dell'area modificata (che potrà dunque risultare inferiore alla superficie minima cartografabile). DUSAF 6.0 è pubblicato anche in "Evoluzione temporale DUSAF" per il confronto con le versioni precedenti.
Categorie	Informazioni geoscientifiche, Agricoltura, Pianificazione, catasto, Mappe di base, immagini, copertura terrestre
Parole chiave	dusaf, 6, agea, 2018, spot6/7, aerofotogrammetria, suolo, suoli, uso, consumo, copertura, land, use, cover, corine, filari, siepi, ersaf

Riferimenti per informazioni	
Punto di contatto	Regione Lombardia
Email	sit_rl@regione.lombardia.it
Telefono	0267651

Informazioni sui dati territoriali					
Tipo di dati	Dati vettoriali				
Frequenza di aggiornamento	I dati sono aggiornati quando ritenuto necessario				
Sistema di riferimento	WGS84/UTM32				
Coordinate spaziali metriche	Ovest	Sud	Est	Nord	Unità di misura
	458.799,515	4.944.305,691	693.663,555	5.190.548,619	Metri
Coordinate spaziali geografiche	Ovest	Sud	Est	Nord	Unità di misura
	8,48	44,652	11,442	46,842	Gradi decimali
Scala equivalente	1:10000				

Informazioni su distribuzione, vincoli di accesso e fruibilità	
Formato di distribuzione	Shapefile
Versione	Arcgis10.x
Ente distributore	Regione Lombardia
Vincoli di fruibilità	Licenza
Licenze specifiche	IODL 2.0
Vincoli di accesso	Licenza
Altri vincoli	

Informazioni sul prodotto	
Modalità di realizzazione del prodotto	Per questa versione sono state utilizzate ortofoto (realizzate da AGEA, 1 pixel=0,2m a terra), con foto aeree a colori realizzate nel 2018 e immagini da satellite SPOT6/7 2018 (1 pixel=1,5m a terra). La legenda Dusaf è strutturata in 5 livelli gerarchici di cui i primi 3 sono costituiti dalle classi del progetto Corine Land Cover. Il 1 livello comprende 5 classi generali che abbracciano le principali tipologie di copertura (Aree antropizzate, Aree agricole, Territori boscati ed Ambienti seminaturali, Aree umide, Corpi idrici), che vengono sempre più differenziate nei successivi 2 livelli. L'esigenza di rappresentare alcune specificità locali ha consigliato l'introduzione di altri due livelli (4 e 5), che, ove presenti, descrivono elementi caratteristici del territorio lombardo. Tale peculiarità sono state prevalentemente desunte dalle banche dati accessorie a disposizione per la realizzazione dei lavori.