



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA E SUAP

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Tel. 030.7405.529/528

edilizia.privata@comune.palazzolosulloglio.bs.it

protocollo@comune.palazzolosulloglio.bs.it

protocollo@cert.comune.palazzolosulloglio.bs.it

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

RELAZIONE

Dicembre 2025

Il Responsabile del Settore Urbanistica e SUAP
Arch. Giovanni Piccitto

Via XX Settembre, 32 - 25036 PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)

Tel. 030/7405.500

Codice Fiscale 00400530176 – Partita I.V.A. 00559720982

1. PREMESSA E NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	3
1.1 - INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	3
1.2 - PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI.....	6
1.3 - PRINCIPALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO	7
2. CRITERI METODOLOGICI.....	8
2.1 - ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE MEDIANTE LA RIVALUTAZIONE ISTAT DEI COSTI BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	8
3. AGGIORNAMENTO DEI COSTI BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONSEGUENTE AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	12
4. RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	12
4.1 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	13
4.2 - MISURE IN FAVORE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TIPO INNOVATIVO.....	14
4.3 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLE RIDUZIONI.....	15
4.4 - RIDUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE PER SERVIZI.....	15
5. MAGGIORAZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	15
5.1 - RECUPERO ABITATIVO DI SOTTOTETTO.....	15
5.2 - SUPERFICI AGRICOLE.....	15
6. RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	16

Allegati:

- Andamento introiti dal 2017 al 2025
- Tabella 1 – Residenza: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;
- Tabella 2 – Residenza: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;
- Tabella 3 – Industria - artigianato: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;
- Tabella 4 – Industria - artigianato: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;
- Tabella 5 – Industria - artigianato: Determinazione del costo base per lo smaltimento rifiuti solidi e liquidi;
- Tabella 6 – Direzionale Commerciale: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;
- Tabella 7 – Direzionale Commerciale: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;
- Tabella 8 - Alberghiera: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;
- Tabella 9 - Alberghiera: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;
- Tabella 10 – Coefficienti di adeguamento dei costi base delle opere di urbanizzazione, in funzione del livello di urbanizzazione dei diversi ambiti del territorio comunale;
- Tabella 11 – Residenza: Determinazione nuovi oneri;
- Tabella 12 – Industria - artigianato: Determinazione nuovi oneri;
- Tabella 13 – Direzionale Commerciale: Determinazione nuovi oneri;
- Tabella 14 – Alberghiera: Determinazione nuovi oneri;
- Tabella 15 – Tabella comparativa: Confronto oneri vigenti e nuovi oneri;
- Tabella 16 – Importi nuovi oneri;
- Tabella 17 – Costo di costruzione.

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.

1. PREMESSA E NORMATIVA DI RIFERIMENTO.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio, Permesso di Costruire o altri titoli abilitativi, per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e s.m.i. e dell'articolo 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 *"Legge per il Governo del Territorio"*.

Il presente documento è finalizzato all'aggiornamento delle tariffe per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti, con riferimento ai costi reali delle opere di urbanizzazione che vengono attualmente sostenuti dall'Amministrazione Comunale e/o dai soggetti attuatori privati nell'ambito dei Piani Attuativi e/o degli altri interventi edilizi convenzionati, nonché alla determinazione della percentuale del costo di costruzione per le destinazioni commerciale, terziario - direzionale e turistico – alberghiero - ricettivo (articolo 48, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

1.1 - INQUADRAMENTO NORMATIVO

Con l'emanazione della Legge 28/01/1977 n. 10 *"Norme per l'edificabilità dei suoli"*, nel nostro ordinamento venne introdotto, a livello nazionale, il principio in base al quale ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio deve partecipare agli oneri indotti attraverso il pagamento di un "contributo di costruzione" articolato in due componenti:

- oneri di urbanizzazione (primari e secondari);
- contributo sul costo di costruzione.

Questo principio è stato in seguito riportato nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e nel citato articolo 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 *"Legge per il Governo del Territorio"*, ove si prevede che i titoli abilitativi riferiti ad interventi di nuova costruzione e ampliamento e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti siano soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle "destinazioni funzionali" degli stessi.

Per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, essi si riferiscono a determinate tipologie di opere e in particolare:

- articolo 44 – comma 3 – della L.R. n. 12/2005: *"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"*;
- articolo 44 – comma 4 – della L.R. n. 12/2005: *"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"*.

In estrema sintesi, la natura e la finalità degli oneri di urbanizzazione è di rappresentare un corrispettivo nel quale si concretizzi la compartecipazione del privato alla spesa pubblica del Comune per la realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione.

La Legge n. 10/1977 prevedeva che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovesse essere stabilita con una deliberazione del Consiglio comunale e che gli stessi fossero determinati sulla base di *"tabelle parametriche"* predisposte dalla Regione per classi di Comuni in relazione:

- all'ampiezza e all'andamento demografico dei Comuni;
- alle caratteristiche geografiche dei Comuni;
- alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati dal DM n. 1444/68 e dalle leggi regionali.

La Regione Lombardia, per consentire ai Comuni di definire i rispettivi oneri, approvò prima le proprie *“tabelle parametriche”* (DCR n. II/557 del 28/07/1977) e, in seguito, con la L.R. n. 60 del 05/12/1977 *“Norme di attuazione della Legge n. 10/1977”* le modalità puntuali per calcolare gli oneri da applicare nei vari interventi edilizi subordinati alla concessione edilizia.

La L.R. 11 marzo 2005, n. 12 *“Legge per il Governo del Territorio”*, ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di *“Testo Unico”* regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.) ed ha altresì previsto che la pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Governo del Territorio (PGT), che, come noto, ha sostituito il precedente Piano Regolatore Generale (PRG).

La stessa legge ha attuato anche una razionalizzazione delle norme urbanistiche e edilizie regionali, che ha comportato anche l'abrogazione della L.R. n. 60/1977.

La L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ha stabilito che gli oneri siano determinati dai Comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, *“in relazione alle previsioni del piano dei servizi e 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.”* Con un regime transitorio, però, la legge regionale fece sopravvivere il sistema delle *“tabelle parametriche”* prevedendo che: *“Fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente”*. Disposizione anch'essa poi abrogata con la L.R. n. 4/2013.

Ne discende che ai Comuni, una volta che nell'ambito del PGT è approvato il Piano dei Servizi, viene lasciata flessibilità nell'individuare l'entità dei rispettivi oneri.

Per quanto riguarda la normativa nazionale, si richiama che l'articolo 16, ai commi 4 – 4-bis e 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., prevede che:

“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;

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 117.

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.”

Sempre ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e s.m.i., il rilascio del Permesso di Costruire comporta

la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

La Regione Lombardia, con l'articolo 103 *“Disapplicazione di norme statali”* della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., ha previsto che, a seguito dell'entrata in vigore della stessa legge, cessi di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista, tra l'altro, dall'articolo 16, a esclusione del comma 2-bis, 17, comma 4-bis, 19, commi 2 e 3, 23-bis, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

La corresponsione del contributo di costruzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione e dovuto per l'esecuzione di interventi edilizi, è quindi regolata dalla vigente legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la quale all'articolo 43 - comma 1 - prevede che *“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”*.

La componente del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto disposto dall'articolo 44 - comma 1 - della L.R. 12/2005, viene determinata 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”*.

Come anzidetto, per effetto dell'articolo 103 della L.R. 12/2005, Regione Lombardia ha disapplicato l'articolo 16 del DPR 380/2001, che regola a livello nazionale il contributo per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione del comma 2- bis.

L'articolo 19 – comma 1 - del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., non disapplicato dalla L.R. 12/2005, ma anzi la cui validità è ribadita all'interno dell'articolo 48 - comma 6 - della stessa legge circa le riduzioni, prevede, inoltre, che il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Inoltre, la legge regionale 26 novembre 2019, n.18 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”*, con l'obiettivo di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, ha quindi individuato alcune misure di incentivazione, quali:

1. l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori;
2. l'incremento fino al 20% dell'Indice di edificabilità massimo previsto dal PGT (Piano di Governo del Territorio) e ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per edifici che raggiungono particolari requisiti di qualità;
3. una maggiorazione tra il 20% e il 50% del contributo sul costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo.

Infine, con riferimento al citato articolo 44 della L.R. 12/2005, si ritiene altresì utile richiamarne i seguenti commi:

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.

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.

11. 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.

1.2 - PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI.

Per quanto concerne il Piano dei Servizi del Comune di Palazzolo sull'Oglio, si richiama che in data 2 gennaio 2013 è entrato in vigore il Piano di Governo del Territorio (PGT) precedentemente approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012, mentre:

- successivamente è stata approvata la prima Variante generale al PGT, con deliberazione consiliare n. 26 in data 26 aprile 2017, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 9 agosto 2017 ai fini dell'efficacia della stessa Variante;
- ancora successivamente, è stata approvata la seconda Variante generale al vigente PGT, con deliberazione consiliare n. 14 in data 30 aprile 2022, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 10 agosto 2022 ai fini dell'efficacia della stessa Variante.

Come previsto dall'articolo 7 della legge regionale n. 12/2005, sia il PGT che le successive Varianti, si articolano nei tre atti costituiti dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Per quanto concerne in particolare il Piano dei Servizi, lo stesso è disciplinato dall'articolo 9 della più volte citata L.R. 12/2005 e s.m.i., che in particolare ai commi 3 e 4 prevede:

“3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati”.

In virtù di tale disposto normativo, il Piano dei Servizi è corredato da una relazione tecnica (stato di fatto, progetto e quadro economico) – Allegato E e, con l'entrata in vigore del PGT, ai fini della sostenibilità dei costi del Piano dei Servizi stesso, è stata introdotta la corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo (articolo 12 delle N.T.A. del Piano Servizi e articolo 13 delle N.T.A. del Documento di Piano, articolo 10.8 delle N.T.A. del Piano delle Regole), dovuto per gli interventi ricadenti nei Piani Attuativi previsti dal PGT medesimo e, in misura pari al 50% del valore economico previsto per i piani attuativi, dagli interventi assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato.

Il suddetto standard di qualità aggiuntivo, unitamente alla corresponsione del contributo di costruzione (come anzidetto costituito dal contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dal contributo sul costo di costruzione) per gli altri interventi edilizi onerosi non ricadenti in piano attuativo o soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, nonché ad altre fonti di finanziamento, ha permesso di esplicitare la sostenibilità dei costi del Piano dei Servizi, come prescritto dal sopra richiamato articolo 9 – comma 4 – della legge regionale 12/2005.

Per quanto concerne le tariffe dello standard di qualità aggiuntivo, introdotte come anzidetto dal PGT entrato in vigore in data 2 gennaio 2013, si richiama che le stesse sono state confermate dalle successive varianti generali approvate e sono state determinate come segue:

- a) destinazione residenziale: 45,00 €/mq di SL;
- b) destinazione produttiva: 35,00 €/mq di SL;
- c) destinazione terziaria/commerciale: 65,00 €/mq di SL.

L'ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione risale all'anno 2017 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 novembre 2017, n. 69; alla presente relazione si allega tabella con indicati gli importi degli oneri di urbanizzazione introitati annualmente dal 2017, fino all'anno corrente.

Per quanto previsto dalla normativa sopra richiamata e considerato altresì che nel frattempo è stata approvata la seconda Variante generale al PGT (con l'approvazione di un nuovo Documento di Piano e della seconda Variante generale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi), come anzidetto approvata con deliberazione consiliare n. 14 in data 30 aprile 2022, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 10 agosto 2022 ai fini dell'efficacia della stessa Variante, si rende necessario procedere alla ridefinizione degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di adeguarli ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione sostenuti dall'Amministrazione Comunale con riferimento alla normativa oggi vigente e quindi sulla base delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS) e nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici.

Per quanto riguarda la quota afferente al costo di costruzione, sempre la L.R. 11 marzo 2005, n. 12, all'articolo 48, prevede distinte modalità di calcolo a seconda della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento. Per la destinazione a residenza, il coefficiente da applicare al costo di costruzione è stato determinato dalla Regione e viene aggiornato annualmente dal Comune con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica in ragione dell'avvenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT. Da ultimo il costo di costruzione base per gli edifici residenziali è stato, per l'anno 2026, aggiornato con Determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e Suap n. 1102 del 09 dicembre 2025: in particolare, con tale Determinazione è stato adeguato il costo di costruzione base per gli edifici residenziali da € 496,78 ad € 505,91 al metro quadro, in base alle variazioni degli indici Istat.

Per le altre destinazioni d'uso, il contributo sul costo di costruzione è pari al costo documentato di costruzione dell'intervento moltiplicato per un coefficiente stabilito con deliberazione del Consiglio comunale in misura non superiore al 10%.

1.3 - PRINCIPALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio”: in particolare articoli 43, 44 e 48;

- D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Legge Regione Lombardia 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”;
- Delibera Giunta Regione Lombardia del 5 agosto 2020, 3509 “Approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (articolo 43 – comma 2 quinquies – della l. r. 12/05) – attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”.

2. CRITERI METODOLOGICI

Come già ricordato, la materia degli oneri di urbanizzazione è disciplinata dalla normativa regionale con la L.R. 12/2005 e s.m.i., che in particolare all’articolo 44 – comma 1 – prevede 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”.

Al paragrafo precedente è stato ricordato che con l’entrata in vigore del PGT è stata introdotta la corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo, che, unitamente alla corresponsione del contributo di costruzione per gli altri interventi edilizi onerosi non ricadenti in piano attuativo o soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, nonché ad altre fonti di finanziamento (come le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale disponibile), ha permesso di esplicitare la sostenibilità dei costi del Piano dei Servizi come prescritto dal sopra richiamato articolo 9 – comma 4 – della legge regionale 12/2005.

L’ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione risale all’anno 2017 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 24 novembre 2017, n. 69, mentre successivamente:

- con deliberazione del Consiglio Comunale in data 26/11/2020, n. 52, è stata approvata l’individuazione degli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell’articolo 8 bis- comma 1 – della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. L’avviso di approvazione della delibera è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 3 febbraio 2021, ai fini dell’efficacia della stessa delibera ai sensi dell’articolo 13 – comma 11 – della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- con tale delibera è stato previsto che negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale come individuati nella deliberazione di cui all’articolo 8bis – comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e nei quali vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, l’intero contributo di costruzione di cui all’articolo 43 - comma 1 - della L.R. 11/03/2005, n. 12 è ridotto del 50 per cento.

2.1 - ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE MEDIANTE LA RIVALUTAZIONE ISTAT DEI COSTI BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Richiamato nuovamente l’articolo 44, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. “*Legge per il governo del territorio*”, che correla l’aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alle previsioni del Piano dei Servizi e al programma triennale delle opere pubbliche, considerando i costi prevedibili delle opere di urbanizzazione, si ritiene opportuno evidenziare come lo scenario della città pubblica delineato dal PGT, e in particolare i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi, presenti un orizzonte strategico di ampio respiro, volto a tragguradare il medio-lungo periodo e, in alcuni casi, eccedente la durata fisiologica del PGT stesso.

Per tali motivi non è possibile stabilire una correlazione diretta tra le opere pubbliche previste dal Piano dei Servizi e l’importo degli oneri di urbanizzazione, così come non sussiste un rapporto immediato tra le entrate derivanti dal contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e quota sul costo di costruzione) e la programmazione triennale dei lavori pubblici, sia sotto il profilo degli interventi programmati, sia sotto quello delle risorse generate dalle trasformazioni territoriali previste dal PGT.

Quanto sopra considerando:

- il diverso arco temporale di riferimento dei due atti (triennale il programma dei lavori pubblici, senza una scadenza prefissata il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, quinquennale il Documento di Piano);
- per la natura continuamente in evoluzione della programmazione dei Lavori Pubblici (in base a priorità e risorse anch'esse che possono mutare nel tempo);
- per l'ampio spettro di fonti di finanziamento degli investimenti comunali (fiscalità collettiva, piano delle alienazioni, contribuzioni e finanziamenti sovraordinati, ecc....), non unicamente riferibili agli oneri di urbanizzazione o al contributo sul costo di costruzione, oltre alla possibilità di ricorso a mutui.

Al riguardo, si ritiene utile richiamare il riepilogo delle fonti di finanziamento delle opere pubbliche previste negli ultimi 3 Programmi triennali dei Lavori Pubblici, in quanto le stesse danno un quadro della capacità di spesa (in opere pubbliche) che in sede di programmazione l'ente ritiene sostenibile rispetto alle disponibilità (di cassa o tramite altre forme di finanziamento):

Riferimento: Programma triennale dei lavori pubblici 2026/2028

anno	Importo opere pubbliche previste	Oneri di urbanizzazione	Mutui	Contributi pubblici	Concessioni cimiteriali	Contributi da istituzioni sociali private
2026	€ 5.350.000,00	€ 400.000,00	€ 3.795.000,00	€ 1.155.000,00	/	/
2027	€ 2.568.300,00	€ 514.500,00	€ 1.559.800,00	€ 494.000,00	/	/
2028	€ 4.215.500,00	€ 50.000,00	€ 4.165.500,00	/	/	/

Riferimento: Programma triennale dei lavori pubblici 2025/2027

anno	Importo opere pubbliche previste	Oneri di urbanizzazione	Mutui	Contributi pubblici	Concessioni cimiteriali	Contributi da istituzioni sociali private
2025	€ 4.136.800,00	€ 250.000,00	€ 2.755.035,33	€ 405.000,00	€ 16.914,67	€ 709.850,00
2026	€ 2.576.500,00	€ 464.500,00	€ 1.618.000,00	€ 494.000,00	/	/
2027	€ 3.814.500,00	€ 50.000,00	€ 3.764.500,00	/	/	/

Riferimento: Programma triennale dei lavori pubblici 2024/2026

anno	Importo opere pubbliche previste	Oneri di urbanizzazione	Mutui	Contributi pubblici	Concessioni cimiteriali	Contributi da istituzioni sociali private
2024	€ 2.236.300,00	€ 134.500,00	€ 1.566.800,00	€ 535.000,00	/	/
2025	€ 2.762.000,00	€ 380.000,00	€ 1.738.000,00	€ 494.000,00	€ 150.000,00	/
2026	€ 4.114.500,00	€ 50.000,00	€ 4.064.500,00	/	/	/

Richiamato quanto sopra in ordine alla programmazione dei lavori pubblici, nella tabella allegata alla presente relazione vengono riportati gli importi degli oneri di urbanizzazione introitati annualmente dal 2017, fino all'anno corrente.

Considerate le finalità del presente documento, volto all'aggiornamento delle tariffe tabellari degli oneri di urbanizzazione, si richiama che l'importo complessivo incamerato dal Comune in occasione degli interventi edilizi è riconducibile alle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quota per lo smaltimento dei rifiuti;
- contributo sul costo di costruzione.

La componente relativa al contributo sul costo di costruzione, pur concorrendo al finanziamento del bilancio comunale, non è agevolmente prevedibile a priori, in particolare per gli interventi di natura residenziale.

Si evidenzia, inoltre, che una parte degli interventi pubblici sarà finanziata mediante ricorso all'indebitamento, ampliando così la capacità di spesa dell'Amministrazione rispetto al solo gettito derivante dagli oneri di urbanizzazione e dal contributo sul costo di costruzione. Sulla base delle possibilità insediative delineate dalla relazione del Documento di Piano vigente e in ragione di

plausibili previsioni riguardanti interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a titolo oneroso, è possibile stimare in via sintetica l'ordine di grandezza delle risorse attivabili attraverso l'attuazione del PGT.

A tali introiti si aggiungeranno quelli, non predeterminabili, derivanti dal contributo sul costo di costruzione, che contribuisce comunque ad alimentare i fondi comunali destinati al finanziamento degli investimenti, sia in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi, sia nell'ambito della programmazione triennale dei lavori pubblici.

In considerazione di quanto sopra, nonché del possibile orizzonte temporale decennale attribuibile al PGT (per le previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi non soggette a decadenza), si ritiene che gli introiti annuali stimabili, integrati dal contributo sul costo di costruzione, saranno idonei a sostenere, anche attraverso ulteriori forme di finanziamento e strumenti di leva finanziaria, la programmazione delle opere pubbliche. Tale valutazione risulta coerente con l'adeguamento degli oneri vigenti secondo la variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, che allo stato attuale rappresenta l'unico riferimento analitico utilizzabile.

La metodologia utilizzata ai fini dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione operato con il presente documento, è pertanto riconducibile in linea di massima ad un adeguamento degli oneri di urbanizzazione mediante rivalutazione Istat dei costi base delle opere di urbanizzazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2017 e, oltre alle motivazioni suindicate, è motivata dalla circostanza che, in occasione della stessa deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2017, era stata effettuata un'approfondita indagine dei costi effettivi delle opere di urbanizzazione, valutando in particolare gli effettivi costi sostenuti sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti la pianificazione attuativa che i costi delle opere pubbliche realizzate dall'Amministrazione Comunale.

Infatti, come si evince dalla Relazione Tecnica allegata alla Delibera del 2017, erano stati determinati i valori dei costi base delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, derivandoli dai costi effettivamente sostenuti e documentati, quali risultanti dagli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti ai principali piani attuativi realizzati negli ultimi anni, nonché dai progetti di alcune opere pubbliche approvate e/o realizzate.

Si è dunque proceduto in primo luogo ad effettuare una valutazione/attualizzazione dei costi base che vengono sostenuti dai soggetti attuatori privati e/o dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria mediante l'aggiornamento ISTAT delle opere di urbanizzazione, in considerazione della accurata e puntuale analisi sui costi condotta con l'aggiornamento 2017.

Deve essere peraltro considerato che, ad oggi, la metodologia di adeguamento sulla base della variazione dell'indice ISTAT, viene già utilizzata per quanto riguarda il costo di costruzione, come previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul Burl il 24 giugno 1994), nonché dall'articolo 48 - comma 2 - della L.R. 12/2005, che hanno previsto che le variazioni successive del costo di costruzione (costo che compone, unitamente agli oneri di urbanizzazione, il complessivo contributo di costruzione) dovessero essere applicate annualmente dai Comuni in modo automatico, con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT, nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Regione volti a determinare il costo di costruzione con riferimento ai costi massimi per l'edilizia agevolata. Peraltro, la metodologia di aggiornamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione, trova anche corrispondenza in altre delibere di Comuni all'interno della Lombardia, che sono state visionate in ottica di verifica delle "best practice" condotte dagli altri enti locali. Pertanto, si ritiene che il riferimento alla variazione dell'indice ISTAT, operato con la presente proposta, possa costituire criterio idoneo per l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

Rispetto alla data della più volte citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 69/2017, l'incremento ISTAT alla data di redazione del presente documento risulta del 23,90 % (Riferimento: indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, assunto quale parametro ISTAT maggiormente corrispondente alla tipologia analizzata, fonte "*Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale*").

In particolare, si precisa che si è proceduto quindi ad applicare la suddetta variazione dell'indice Istat ai costi base delle opere di urbanizzazione, distinti per le diverse destinazioni urbanistiche, come da tabelle allegate e, inoltre, laddove presenti piani attuativi o altri interventi edilizi convenzionati di riferimento, tali costi base aggiornati sono stati comparati con i costi effettivi degli importi delle opere di urbanizzazione indicati sui relativi computi e rapportati ai volumi e/o alle superfici lorde (SL) di progetto, quale ulteriore verifica.

Le tabelle allegate alla presente relazione, sono le seguenti:

Tabella 1 – Residenza: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;

Tabella 2 – Residenza: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;

Tabella 3 – Industria - artigianato: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;

Tabella 4 – Industria - artigianato: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;

Tabella 5 – Industria - artigianato: Determinazione del costo base per lo smaltimento rifiuti solidi e liquidi;

Tabella 6 – Direzionale Commerciale: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;

Tabella 7 – Direzionale Commerciale: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;

Tabella 8 - Alberghiera: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione primaria;

Tabella 9 - Alberghiera: Determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione secondaria;

Tabella 10 – Coefficienti di adeguamento dei costi base delle opere di urbanizzazione, in funzione del livello di urbanizzazione dei diversi ambiti del territorio comunale;

Tabella 11 – Residenza: Determinazione nuovi oneri;

Tabella 12 – Industria - artigianato: Determinazione nuovi oneri;

Tabella 13 – Direzionale Commerciale: Determinazione nuovi oneri;

Tabella 14 – Alberghiera: Determinazione nuovi oneri;

Tabella 15 – Tabella comparativa: Confronto oneri vigenti e nuovi oneri;

Tabella 16 – Importi nuovi oneri;

Tabella 17 – Costo di costruzione.

L'adeguamento degli importi delle opere di urbanizzazione produce un corrispondente incremento "base" degli oneri di urbanizzazione e, considerato che con la metodologia assunta in sede della deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2017, per determinare gli importi delle tariffe partendo dai costi base delle opere di urbanizzazione, si era fatto riferimento alle tabelle per la determinazione da parte dei Comuni degli oneri di urbanizzazione afferenti alle concessioni edilizie in applicazione degli articoli 5 e 10 della Legge 28/01/1977 n.10 (legge recepita nel DPR 380/01) di cui alla deliberazione di Consiglio Regionale datata 28/07/1977, atto n. II/557 (come sopra ricordato la Regione Lombardia, in attuazione della normativa statale, aveva emanato la legge regionale n. 60/77, ora abrogata, ma per addivenire alla determinazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, procedendo dal valore dei suddetti costi base delle opere di urbanizzazione, sono state ancora considerate quale riferimento per alcune modalità di calcolo le tabelle stabilite dal Consiglio Regionale).

Si ribadisce, come anzidetto, che dopo avere applicato la suddetta variazione dell'indice Istat ai costi base delle opere di urbanizzazione che erano stati calcolati nell'anno 2017, distinti per le diverse destinazioni urbanistiche, come da tabelle allegate, gli stessi costi base così aggiornati, laddove presenti piani attuativi o altri interventi convenzionati, sono stati comparati con i costi effettivi delle opere di urbanizzazione indicati sui relativi computi e rapportati ai volumi e/o alle superfici lorde (SL) di progetto.

Pertanto, ad analoghi risultati, si perverrebbe laddove fossero aggiornati direttamente con gli stessi indici di variazione Istat le tariffe vigenti degli oneri di urbanizzazione.

Ai costi base delle opere di urbanizzazione come sopra determinati, sono quindi state applicate delle riduzioni in funzione del grado di urbanizzazione dei diversi ambiti del territorio comunale, secondo le seguenti percentuali:

Destinazione residenziale:

Tessuto urbano consolidato – Nuclei di antica formazione: costo base ridotto al 50%

Tessuto urbano consolidato – altre aree di completamento già urbanizzate: costo base ridotto al 70%

Ambiti territoriali di espansione: nessuna riduzione

Destinazioni industriale - artigianale, direzionale – commerciale, alberghiera:

Tessuto urbano consolidato – Nuclei di antica formazione: costo base ridotto al 50%

Tessuto urbano consolidato – altre aree di completamento già urbanizzate: costo base ridotto al 70%

Ambiti territoriali di espansione: nessuna riduzione.

3. AGGIORNAMENTO DEI COSTI BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONSEGUENTE AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Come da tabelle allegate e sopra elencate, sulla scorta dei contenuti e dei criteri metodologici sopra esposti e rispetto alle tabelle vigenti, sono quindi stati aggiornati i costi base delle opere di urbanizzazione che erano stati determinati con l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione del 2017, come sopra descritto mediante applicazione delle variazioni ISTAT del 23,90 % del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (ultimo aggiornamento ISTAT disponibile al momento della predisposizione della presente relazione riferito al mese di agosto 2025 rispetto a novembre 2017, quale parametro ISTAT maggiormente corrispondente alla tipologia analizzata, fonte "*Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale*").

I suddetti costi base aggiornati con la citata variazione dell'Indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, sono quindi stati comunque confrontati con alcuni costi effettivi delle opere di urbanizzazione desunti dai computi metrici estimativi di piani attuativi di recente realizzazione e/o dai computi metrici di alcune opere pubbliche sempre di recente realizzazione.

In alcuni casi (cfr. tabelle n. 3, n. 6 e n. 7), i costi effettivi delle opere di urbanizzazione risultano di importo superiore ai costi base delle medesime opere di urbanizzazione aggiornati mediante l'applicazione della variazione ISTAT del 23,90 % del costo di costruzione di un fabbricato residenziale; tuttavia, ai fini del calcolo degli importi degli oneri di urbanizzazione da applicare, sono stati comunque considerati i valori dei costi base delle opere di urbanizzazione, aggiornati con la variazione Istat suindicata, considerato che per la determinazione degli stessi costi effettivi delle opere di urbanizzazione ivi considerate, ha inciso la realizzazione di opere di urbanizzazione più onerose della media, quali, a titolo esemplificativo, il rifacimento di un tratto importante del collettore fognario per la tabella 3, la realizzazione di una intersezione a rotatoria per la tabella 6, mentre per la tabella 7, i costi delle opere di urbanizzazione ivi considerate, riguardavano una superficie a servizi pubblici pari al 150% della SL ammessa, trattandosi di una media struttura di vendita del settore commerciale, in luogo alla percentuale normalmente richiesta pari al 100% della SL.

Infine, per quanto concerne il costo di costruzione, si conferma la "*Tabella 17 – Tabella costo di costruzione*" (articolo 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i.), approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 69/2017, nella quale è stata ridotta dal 5% al 3% la percentuale da applicare al costo documentato di costruzione dell'intervento per le attività turistiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive e per lo spettacolo, qualora realizzati da soggetti appartenenti al Terzo Settore (Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117) ed altri soggetti privati, Enti, Fondazioni, operanti senza scopo di lucro.

4. RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Al fine di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, anche secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019, si prevedono le riduzioni di seguito descritte.

4.1 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente viene determinata la riduzione degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione di seguito illustrata:

- atteso che il comma 8 dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 prevede che *“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”*;
- considerata la sopra richiamata *“facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni”*, si ritiene utile richiamare che l'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 dispone che *“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”*.

Si dà atto quindi che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, o di demolizione e ricostruzione qualificati di nuova costruzione e anche per gli interventi di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione siano quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60%

Per quanto concerne le tariffe degli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), relativamente ai quali con la deliberazione consiliare n. 69/2017 erano state confermate le tariffe precedentemente deliberate, come da tabelle allegate alla presente deliberazione, si prevede di applicare le tariffe previste per gli interventi di nuova costruzione ridotte della percentuale del 68% così determinata:

- 100% importo dovuto per interventi di Nuova Costruzione;
- - 60% riduzione prevista dall'art. 44 - comma 8 – della L.R. 12/2005;
- 40% residuo dovuto
- - 20% (ulteriore riduzione a mente dell'art. 17 - comma 4bis - D.P.R. 380/2001 applicata al residuo dovuto = 8% riduzione aggiuntiva
- 68% = 60+8 riduzione complessiva da applicarsi all'importo pieno dovuto per la Nuova Costruzione

Inoltre, richiamato l'articolo 43 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il quale oltre a disporre diversi casi di maggiorazione del contributo di costruzione, prevede diversi casi di riduzione che si ripercuotono contemporaneamente sulle sue due componenti costitutive, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e, in particolare:

- comma 2 quater, il quale dispone che *“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”*;
- comma 2-quinquies, il quale prevede per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la riduzione del contributo di costruzione, ove essi perseguano una o più delle finalità ivi elencate,

volte a promuovere alti livelli di qualità edilizia, negli ambiti dell'efficientamento energetico e della mobilità sostenibile, della sicurezza delle costruzioni, della protezione dai rischi naturali e della riqualificazione e sostenibilità ambientale e stabilisce che la Giunta regionale definisce criteri per la riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione);

si ricorda che Regione Lombardia ha emanato, ai sensi di quanto disposto dal citato comma 2-quinquies dell'articolo 43 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la Delibera della Giunta Regionale (D.G.R.) del 5 agosto 2020, n. 3509 *“Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (articolo 43 – comma 2 quinquies – della l. r. 12/05) – attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”*.

L'Allegato A alla succitata D.G.R., oltre a definire i parametri di riduzione del contributo di costruzione (modulabili da Comune) indica che *“... Le percentuali di riduzione indicate sono da applicarsi salvo diverse indicazioni comunali”*.

Pertanto, laddove il Comune non decida di deliberare per la modulazione di tali riduzioni, esse trovano automatica attuazione, secondo i casi e le percentuali ivi indicate.

Come indicato dall'Allegato A alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509, la possibilità di accesso alle riduzioni del contributo di costruzione di cui al comma 2 quinquies è da intendersi possibile solo nei casi in cui gli interventi possano essere considerati *aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già dovuti per legge*.

Stante la normativa suindicata:

- si confermano le riduzioni attualmente in vigore, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale del 26/11/2020, n. 52, le quali prevedono che negli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, come individuati nella stessa deliberazione ai sensi dell'articolo 8bis – comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e nei quali vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, l'intero contributo di costruzione di cui all'articolo 43 - comma 1 - della L.R. 11/03/2005, n. 12 è ridotto del 50 per cento (articolo 43 – comma 2 quarter- della L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- si conferma l'applicazione delle riduzioni previste dalla citata Delibera Giunta Regione Lombardia del 5 agosto 2020, 3509 *“Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (articolo 43 – comma 2 quinquies – della l. r. 12/05) – attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”*.

4.2 - MISURE IN FAVORE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TIPO INNOVATIVO.

Per gli Ambiti Territoriali di espansione a destinazione produttiva, al fine di incentivare le attività produttive di tipo secondario che:

- puntino all'innovazione (sperimentale e non), alla ricerca e che siano fondate su sistemi integrati di produzione automazione e sistemi e componenti high tech per diverse applicazioni, tecnologie sostenibili;
- attuino uno sviluppo integrato, nella scelta dei materiali, oppure nella simulazione, nella realizzazione di prototipi, nella brevettazione, nell'industrializzazione e nell'adeguamento normativo del prodotto, sia per quanto riguarda il settore manifatturiero che quello delle costruzioni;
- utilizzino processi che sostengono il ciclo di vita dei prodotti, dalla concezione, alla produzione, allo smontaggio, riciclo e/o recupero (anche energetico) attraverso tecnologie abilitanti e sistemi per il monitoraggio;
- siano connesse al controllo e alla sicurezza nei contesti produttivi e nei sistemi per la movimentazione e lavorazione in ambienti non strutturati, nei sistemi per la progettazione e organizzazione industriale;

le convenzioni urbanistiche da stipularsi per l'attuazione dei relativi piani attuativi, potranno prevedere delle riduzioni sul contributo relativo agli oneri di urbanizzazione fino al 30 % dell'importo previsto dalle relative tariffe, qualora sia previsto l'insediamento di attività produttive e terziarie di start-up innovativa, come definite dall'articolo 25 del Decreto Legge 18/10/2012, n. 179, convertito con Legge 17 dicembre 2012, n. 221 e s.m.i..

4.3 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLE RIDUZIONI.

Le modalità di calcolo delle riduzioni di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2, non si sommano aritmeticamente, ma vanno applicate singolarmente sull'importo complessivo della tariffa degli oneri prevista per l'Ambito – classe in cui ricade l'intervento e per la relativa destinazione d'uso.

4.4 - RIDUZIONE COSTO DI COSTRUZIONE PER SERVIZI.

Articolo 48 - comma 4, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Ai sensi dell'articolo 48 – commi 4 e 5 – della L.R. 12/2005 e s.m.i.:

“4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.

5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento”.

In coerenza con l'individuazione da parte del PGT dei servizi ed in coerenza con il principio della sussidiarietà orizzontale, al fine di agevolare l'insediamento di servizi relativi a attività turistiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive e per lo spettacolo, che si affianchino al sistema pubblico, si propone di determinare il contributo sul costo di costruzione in misura pari al 3% del costo documentato dell'intervento, qualora realizzati da soggetti appartenenti al Terzo Settore (Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117) ed altri soggetti privati, Enti, Fondazioni, operanti senza scopo di lucro.

5. MAGGIORAZIONI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

5.1 - RECUPERO ABITATIVO DI SOTTOTETTO

Richiamato che:

- il comma 7 dell'art. 64 della L.R. 12/2005 disciplina *“La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale”* (comma così sostituito dall'art. 26 della L.R. n. 15 del 2017);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 20 marzo 2006 avente ad oggetto: *“Adeguamento del P.R.G. vigente alla L.R. 27.12.2005, N. 20 “Modifiche alla L.R. 11.03.2005, N. 12 (Legge per il governo del territorio), in materia di recupero dei sottotetti esistenti”*, era stata inizialmente prevista la maggiorazione consentita dall'articolo 64 – comma 7 – della legge regionale n. 12/2005, allora nella misura del 20% del contributo di costruzione dovuto per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, maggiorazione che per effetto della modifica apportata al suddetto disposto normativo dalla legge regionale n. 15 del 2017, si conferma nella misura del 10%.

5.2 - SUPERFICI AGRICOLE

L'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005 prevede che *“Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un*

massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità”.

Pertanto, per gli interventi di nuova costruzione che consumano suolo agricolo sia all'interno che all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si conferma la soglia pari al 5% (si richiama la Determinazione del Settore Urbanistica n. 710 del 28/12/2012 “Costituzione del Fondo aree verdi ai sensi dell'articolo 43 – comma 2 bis – della L.R. 12/2005).

Inoltre l'articolo 43 – comma 2 sexies - della stessa L.R. 12/2005, prevede che:

“È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, D.P.R. 380/2001 (Testo A) così determinata:

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;

...

Pertanto, ai sensi dell'art. 43 comma 2-sexies lett. a) e b), si prevede una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione del 20% all'interno del TUC e del 30% all'esterno del TUC, mentre per gli interventi di logistica di cui alla lett. c) del medesimo articolo è prevista la maggiorazione dell'onere commisurato al costo di costruzione del 50%.

6. RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

La possibilità di rateizzare il pagamento del contributo di costruzione è prevista all'articolo 16, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001. Le modalità sono indicate, per il contributo sugli oneri di urbanizzazione, all'articolo 47 della L. n. 457/1978 secondo cui esso può essere rateizzato in non più di 4 rate semestrali, prestando al Comune garanzie stabilite dall'Ente stesso.

Ciò premesso, si conferma quanto già previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2017 e, pertanto, qualora gli operatori intendano avvalersi della facoltà di rateizzazione del contributo di costruzione, si modificano le modalità di rateizzazione dello stesso contributo di costruzione (comprensivo di oneri e costo di costruzione), come segue:

- il 25% dell'importo del contributo di costruzione da corrispondere, comprensivo sia degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione, deve essere versato al momento del ritiro del titolo abilitativo edilizio (entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'avviso di emissione del Permesso di Costruire o, in caso di Segnalazione certificata di inizio attività ai fini dell'efficacia della stessa e comunque entro 30 giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento del Comune);
- il restante 75% dell'importo del contributo di costruzione dovuto, dovrà essere versato in tre rate semestrali di pari importo e maggiorate degli interessi legali, che, a garanzia del versamento, dovranno essere coperte da apposita fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa, a prima escussione, di importo maggiorato del 20% rispetto all'importo di rateizzazione.

Nel caso di ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione si applica l'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..

Palazzolo sull'Oglio, dicembre 2025

Il Responsabile del Settore Urbanistica e Suap
Arch. Giovanni Piccitto

ANDAMENTO INCASSI DAL 2017 AL 2025

ANNO	Interessi	Costo di Costruzione	Smaltimento rifiuti	OO.UU. Primarie	OO.UU. Secondarie	Totale Oneri Incassati	Interesi su oneri	Sanzioni	Sanzioni violazione norme paesaggistica	Monetizzazione	Monetizzazione Aree agricole - Fondo aree verdi	Standard di qualità
						Cap. 2900	Cap. 1755	Cap. 2920	Cap. 2921	Cap. 2910	Cap. 2905	Cap. 2925
2017	- €	103.899,00 €	4.739,30 €	39.933,34 €	34.005,91 €	182.577,55 €		14.900,00 €		2.655,00 €	8.533,30 €	8.412,52 €
2018	- €	159.741,47 €	23.976,47 €	65.980,03 €	143.859,16 €	393.557,13 €		41.987,32 €		5.271,00 €	22.491,99 €	- €
2019	58,43 €	229.022,02 €	26.180,82 €	184.119,75 €	175.815,81 €	615.196,83 €		51.451,33 €		4.358,00 €	24.831,70 €	- €
2020	298,20 €	207.740,38 €	13.674,59 €	154.700,27 €	130.073,99 €	506.487,43 €	350,59 €	36.397,00 €		84.830,00 €	18.326,91 €	105.735,00 €
2021	3,33 €	254.913,90 €	2.616,72 €	95.054,49 €	103.222,90 €	455.811,34 €		126.320,00 €		35.084,00 €	16.728,82 €	- €
2022	1,65 €	291.845,52 €	4.212,19 €	92.408,97 €	105.257,86 €	493.726,19 €		132.178,85 €		9.163,00 €	14.576,46 €	1.170,00 €
2023	502,45 €	289.094,73 €	30.254,35 €	83.264,06 €	166.395,16 €	569.510,74 €		94.585,00 €		151.914,75 €	25.912,50 €	249.656,05 €
2024	973,93 €	275.847,59 €	1.826,93 €	62.425,23 €	64.757,79 €	405.831,47 €		91.900,36 €		912,00 €	6.720,78 €	2.771,33 €
2025		210.288,34 €	22.299,26 €	94.097,33 €	136.298,08 €	462.983,01 €	737,70 €	90.348,46 €	1.036,15 €	- €	13.757,83 €	805,00 €

TABELLA 1 - RESIDENZA: DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

**RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n. 69/2017
PIANI ATTUATIVI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

	DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO	IMPORTO OO UU 1	VOLUME mc	IMPORTO €/mc	NOTE
1	CIS 7	€ 131.727,29	3.315,00	39,74	
2	PL LA COLOMBERA	€ 234.448,67	7.941,00	29,52	
3	PL LEVADELLO	€ 285.488,39	12.447,06	22,94	
4	CIS 4	€ 1.618.682,78	50.698,00	31,93	
5	PL VERDI	€ 162.128,71	8.511,00	19,05	
6	PL VANZEGHETTO - COMPARTO NORD	€ 644.228,13	17.786,10	36,22	
7	CIS 14	€ 365.095,71	22.200,00	16,45	
8	CIS 1	€ 2.056.493,63	59.034,00	34,84	
9	PL LIFE	€ 839.885,78	40.599,00	20,69	Effettuata proporzione tra la destinazione residenziale e quella commerciale
10	PL VIA VEDRA - VIA BRESCIA	€ 199.353,68	5.333,00	37,38	
Media degli importi €/mc				28,87	
Arrotondamento €/mc				29,00	

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione Costo Base €/mc	35,93

VERIFICA COSTI EFFETTIVI 2025

	DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO	IMPORTO OO UU 1 da C.M.E. (iva esclusa)	VOLUME mc	IMPORTO €/mc
	Piano attuativo PA4 a destinazione residenziale in Via Palosco	€ 183.262,56	4.935,00	37,14
COSTO BASE APPLICATO €/mc				36,00

**TABELLA 2 - RESIDENZA: DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE PER OPERE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n. 69/2017

	ASILO NIDO	SCUOLA MATERNA	SCUOLA ELEMENTARE	SCUOLA MEDIA	IMPIANTI SPORTIVI	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	TOTALE
Popolazione in età scolare	2,50	2,50	4,60	2,70					
Tasso di scolarizzazione	40,00	90,00	100,00	100,00					
Standard volume mc/ab mc/alunno	40,00	30,00	30,00	40,00					
Standard superficie					4,50	4,50	1,00	2,00	
Costo al mc	500,00	500,00	475,50	475,50				350,00	
Costo al mq					73,64	50,00	90,00		
Arredamenti al mc	30,00	30,00	30,00	30,00				30,00	
Attrezzatura area	20,00	20,00	20,00	20,00			2,50	20,00	
Totale ad abitante	220,00	371,25	725,19	567,54	331,38	225,00	92,50	800,00	3.332,86
Incremento 20% per oneri indotti									666,57
Totale									3.999,43
€/mc									39,99
Arrotondamento €/mc									40,00
Valore verificato con il calcolo di incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria del CIS n. 1 (€ 2.357.398,04/59.034 mc = €/mc 39,93)									

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione Costo Base €/mc	49,56

VERIFICA COSTI EFFETTIVI 2025

Con riferimento alla tabella di cui sopra (DCC n. 69/2017), si sono considerati i costi medi delle seguenti opere pubbliche realizzate o in corso di realizzazione:

- nuovo asilo San Pancrazio	= costo € 1.200.000,00	mq 511	€/mq 2.348,33	€/mc 782,78
- mensa scuola elementare Sacro Cuore	= costo € 1.137.000,00	mq 455	€/mq 2.498,90	€/mc 832,97

Applicando quindi un costo medio al mc di € 800,00 per l'edilizia scolastica ed un costo al mq dei parcheggi di € 120,00 alla tabella di cui sopra, risulta un costo di €/mc pari a € 53,80

COSTO BASE APPLICATO €/mc

50,00

TABELLA 3 - INDUSTRIA ARTIGIANATO: DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n. 69/2017

PIANI ATTUATIVI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

	DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO	IMPORTO OO UU 1	SLP in mq	IMPORTO €/mq	NOTE
1	CIS 13	€ 2.015.248,45	37.615,00	53,58	
2	PL CAMOZZI	€ 689.233,75	14.453,00	47,69	calcolata su Slp ampliamento
Valore €/mq Applicato				54,00	Si assume il valore unitario derivante dalle opere di urbanizzazione primaria afferenti il CIS 13 per determinare il costo base delle opere di urbanizzazione primaria, da applicare per gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva, che hanno caratteristiche simili a quelle del CIS 13.

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione Valore €/mq Applicato	66,91

VERIFICA COSTI EFFETTIVI 2025

	DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO	IMPORTO OO UU 1	SL in mq	IMPORTO €/mq
1	PA produttivo n. 4 Via Pontida	€ 361.428,00	5.116,68	70,64
2	PdCC a destinazione produttiva P.E. n. 574/2022	€ 208.911,63	2.546	82,05
Media degli importi				76,35

COSTO BASE APPLICATO €/mq di SL	67,00
--	--------------

TABELLA 4 - INDUSTRIA ARTIGIANATO: DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
--

**RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n.
69/2017**

Lotto teorico			
Superficie di intervento	1 ettaro		
Indice di utilizzazione	0,6 mq/mq		
Area per standard	20% della Sup. fondiaria		
Opere	Standard al mq di SIp	Costi al mq o mc	Costo al mq di SIp
Impianti sportivi	0,08 mq/mq	75,00	6,00
Parcheggi	0,15 mq/mq	90,00	13,50
Centri e servizi sociali/sanitari	0,03 mc/mq	350,00	10,50
Verde pubblico	0,07 mq/mq	50,00	3,50
		Totale	33,50
		€/mq di SIp	33,50

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione €/mq di SL	41,51

VERIFICA COSTI EFFETTIVI 2025

Lotto teorico			
Superficie di intervento	1 ettaro		
Indice di utilizzazione	0,6 mq/mq		
Area per standard	20% della Sup. fondiaria		
Opere	Standard al mq di SL	Costi al mq o mc	Costo al mq di SL
Impianti sportivi	0,08 mq/mq	80,00	6,40
Parcheggi	0,15 mq/mq	120,00	18,00
sociali/sanitari	0,03 mc/mq	500,00	15,00
Verde pubblico	0,07 mq/mq	50,00	3,50
		Totale	42,90
		€/mq di SL	42,90

COSTO BASE APPLICATO €/mq di SL	42,00
--	--------------

TABELLA 5 - INDUSTRIA ARTIGIANATO: DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE PER SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI

RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n. 69/2017

Opere	Quantità e unità di misura	Costi unitari	Costo al mq di Slp	NOTE
Depurazione e smaltimento riifiuti	0,05 addetti/mq	40,00	2,00	
Attrezzature per smaltimento rifiuti solidi	0,1 mc/mq	50,00	5,00	valore ricavato dal costo di realizzazione del centro di raccolta comunale. € 450.000,00/3000 mq = 150 €/mq = 50 €/mc
Totale			7,00	
€/mq di Slp			7,00	

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione €/mq di SL	8,67

COSTO BASE APPLICATO €/mq di SL	9,00
--	-------------

**TABELLA 6 - DIREZIONALE COMMERCIALE:
DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n.
69/2017**

PIANI ATTUATIVI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

	DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO*	IMPORTO OO UU 1	SLP in mq	IMPORTO €/mq
1	CIS 12	€ 495.023,23	5.492,00	90,14
2	PA 3	€ 434.864,88	2.500,00	173,95
3	PA 1	€ 133.518,59	1.500,00	89,01
4	CIS 10	€ 772.730,00	8.000,00	96,59
Valore €/mq Applicato				125,00

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione Valore €/mq Applicato	154,88

VERIFICA COSTI EFFETTIVI 2025

	DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO	Costo finale delle opere dello standard di qualità (qualificabili come OO.UU. 1**	SL in mq	IMPORTO €/mq
1	Ambito di Trasformazione n. 4	€ 397.021,72	2.235,00	177,64

COSTO BASE APPLICATO €/mq di SL	155,00
--	---------------

*I valori suindicati sono sostanzialmente simili per quanto concerne il CIS 12, il PA1 ed il CIS 10. Il valore più alto del PA3, è dovuto al fatto che tra le opere di urbanizzazione primaria è stato realizzato un parcheggio interrato. Quale costo base delle opere di urbanizzazione primaria per le attività direzionali e commerciali, è pertanto stato confermato il valore utilizzato per le tariffe attuali, pari ad €/mq 125,99, arrotondato ad €/mq 125,00.

** Considerato però anche l'incidenza della rotatoria

**TABELLA 7 - DIREZIONALE COMMERCIALE:
DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n.
69/2017**

Opere	Standard al mq di SIp	Costo unitario €/mq	Costo al mq di SIp
Parcheggi	1,00 mq/mq	90,00	90,00
Totale			90,00
€/mq di SIp			90,00

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione €/mq di SL	111,51

VERIFICA COSTI EFFETTIVI 2025

Opere	Standard al mq di SIp	Costo unitario €/mq	Costo al mq di SIp
Parcheggi	1,00 mq/mq	120,00	120,00
Totale			120,00
€/mq di SL			120,00

DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO	OO.UU. qualificabili come OO.UU. 2	SL in mq	IMPORTO €/mc
Ambito di Trasformazione n. 4	€ 410.121,27	2235	183,50

COSTO BASE APPLICATO €/mq di SL	120,00
--	---------------

**TABELLA 8 - ALBERGHIERA: DETERMINAZIONE DEL
COSTO BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA**

**RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n.
69/2017**

PIANI ATTUATIVI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

	DENOMINAZIONE PIANO ATTUATIVO*	IMPORTO OO UU 1	SLP in mq	IMPORTO €/mq
1	CIS 12	€ 495.023,23	5.492,00	90,14
2	PA 3	€ 434.864,88	2.500,00	173,95
3	PA 1	€ 133.518,59	1.500,00	89,01
4	CIS 10	€ 772.730,00	8.000,00	96,59
Valore €/mq Applicato				95,00

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione Valore €/mq Applicato	117,71
COSTO BASE APPLICATO €/mq di SL	120,00

*Quale costo base delle opere di urbanizzazione primaria è stato considerato il valore ricavato dai piani attuativi a destinazione commerciali ed assunto come riferimento il valore di euro 95,00 a mq, utilizzando il valore dei sopraelencati P.A. CIS12 - PA1 e CIS10, in quanto il valore maggiore risultante dal PA3 deriva dal fatto che in tale Piano è stato realizzato un piano interrato asservito all'uso pubblico.

TABELLA 9 - ALBERGHIERA: DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
--

**RIFERIMENTO TABELLA DETERMINAZIONE COSTI BASE OO.UU. DCC n.
69/2017**

Opere	Standard al mq di Slp	Costo unitario €/mq	Costo al mq di Slp
Parcheggi	0,5 mq/mq	90,00	45,00
Verde	0,5 mq/mq	50,00	25,00
Totale			70,00
€/mq di Slp			70,00

ADEGUAMENTO ISTAT

Variazione % ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale da novembre 2017 ad agosto 2025	23,90%
Ipotesi Rivaluzione €/mq di Slp	86,73

VERIFICA COSTI EFFETTIVI 2025

Opere	Standard al mq di Slp	Costo unitario €/mq	Costo al mq di Slp
Parcheggi	0,5 mq/mq	120,00	60,00
Verde	0,5 mq/mq	50,00	25,00
Totale			85,00
€/mq di SL			85,00
COSTO BASE APPLICATO €/mq di SL			87,00

TABELLA 10 – COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DEI COSTI BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, IN FUNZIONE DEL LIVELLO DI URBANIZZAZIONE DEI DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE
--

Ai costi base delle opere di urbanizzazione come determinati nelle precedenti Tabelle da n. 1 a n. 9, vengono applicate delle riduzioni in funzione del grado di urbanizzazione dei diversi ambiti del territorio comunale, secondo le seguenti percentuali:

Destinazione residenziale:

Tessuto urbano consolidato: Ambiti della città antica (NAF, Cascine valore storico, Edifici destinati all'attività agricola con valore storico testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero): costo base ridotto al 50%.

Tessuto urbano consolidato – altre aree di completamento già urbanizzate: Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di completamento (Classi: 1c - II - III - IV – V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale): costo base ridotto al 70%.

Ambiti territoriali di espansione - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale di espansione (Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC): nessuna riduzione.

Destinazioni industriale - artigianale, direzionale – commerciale, alberghiera:

Tessuto urbano consolidato – Nuclei di antica formazione: costo base ridotto al 50%.

Tessuto urbano consolidato – altre aree di completamento già urbanizzate: costo base ridotto al 70%.

Ambiti territoriali di espansione - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva di espansione (Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC): nessuna riduzione.

Nelle successive tabelle da n. 11 a n. 14, i costi base delle opere di urbanizzazione utilizzati per il calcolo degli importi aggiornati sono pertanto quelli ridotti in funzione di quanto sopra riportato.

TABELLA 11 - RESIDENZA: DETERMINAZIONE NUOVI ONERI

AMBITI	URBANIZZAZIONE	NUOVO COSTO BASE	COEFF. DI ADEGUAMENTO (TAB B1)	COEFF. DI ADEGUAMENTO (TAB B2)	PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA (TAB C1)	COEFF. DI ADEGUAMENTO	IMPORTO ONERI	
							NUOVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
								Art. 44 - c. 8 - L.R.12/05 *
		€/mc					€/mc	€/mc
AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	18,00	1,00	0,85	0,50	0,70	5,36	1,72
	II°	25,00	1,00	0,70	0,90	0,70	11,03	3,53
(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici Destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	TOT						16,39	5,25
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	25,20	1,00	0,85	0,60	0,70	9,00	3,60
	II°	35,00	1,00	0,70	0,90	0,70	15,44	6,18
Classi: 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	TOT						24,44	9,78
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	I°	36,00	1,00	0,85	0,90	0,70	19,28	7,71
	II°	50,00	1,00	0,70	0,90	0,70	22,05	8,82
Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC	TOT						41,33	16,53
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	I°	36,00	1,00	0,85	0,90	0,70	19,28	7,71
	II°	50,00	1,00	0,70	0,90	0,70	22,05	8,82
Classi VI - VII - VIII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva (in caso di intervento su edifici residenziali esistenti)	TOT						41,33	16,53
AMBITI DI VALORE AGRONOMICO AMBIENTALE	I°	36,00	1,00	0,85	0,90	0,70	19,28	7,71
	II°	50,00	1,00	0,70	0,90	0,70	22,05	8,82
Classi E1 - E2 - SA - MC - VC	TOT						41,33	16,53

RIDUZIONI

Negli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati con DCC n. 52/2020 si applicano le riduzioni del Contributo di Costruzione previste dalla stessa delibera DCC n. 52/2020 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano i criteri per la riduzione del contributo di costruzione previsti dalla D.G.R. 5 agosto 2020 art. XI/3509

NOTE

Le classi sono riferite alla legenda della tavola del PGT, mentre nelle modalità di calcolo le riduzioni non si sommano aritmeticamente, ma vanno applicate singolarmente sul complessivo.

* Negli Ambiti della città antica alla riduzione prevista dall'art. 44 - c. 8 - della L.R. 12/05, è stata applicata la riduzione aggiuntiva al residuo dovuto dell'8% (20% sul 40% residuo)

TABELLA 12 - INDUSTRIA ARTIGIANATO: DETERMINAZIONE NUOVI ONERI

AMBITI	URBANIZZAZIONE	NUOVO COSTO BASE €/mq	PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA (TAB C1)	COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO	IMPORTO ONERI	
					NUOVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
					€/mq	Art. 44 - c. 8 - L.R. 12/05 * €/mq
AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	33,50	0,85	0,65	18,51	5,92
	II°	21,00	0,75	0,65	10,24	3,28
(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici Destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	SR	4,50	0,98	0,65	2,87	0,92
	TOT				31,62	10,12
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	46,90	0,85	0,65	25,91	10,36
	II°	29,40	0,75	0,65	14,33	5,73
Classi: 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	SR	6,30	0,98	0,65	4,01	1,60
	TOT				44,25	17,69
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	I°	67,00	0,85	0,65	37,02	14,81
	II°	42,00	0,75	0,65	20,48	8,19
Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC	SR	9,00	0,98	0,65	5,73	2,29
	TOT				63,23	25,29
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	I°	67,00	0,85	0,65	37,02	14,81
	II°	42,00	0,75	0,65	20,48	8,19
Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC, Classe VIII	SR	9,00	0,98	0,65	5,73	2,29
	TOT				63,23	25,29
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	I°	46,90	0,85	0,65	25,91	10,36
	II°	29,40	0,75	0,65	14,33	5,73
Classi VI - VII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva	SR	6,30	0,98	0,65	4,01	1,60
	TOT				44,25	17,69
AMBITI DI VALORE AGRONOMICO AMBIENTALE	I°	67,00	0,85	0,65	37,02	14,81
	II°	42,00	0,75	0,65	20,48	8,19
Classi E1 - E2 - SA - MC - VC	SR	9,00	0,98	0,65	5,73	2,29
	TOT				63,23	25,29

RIDUZIONI	Percentuale
Negli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati con DCC n. 52/2020 si applicano le riduzioni del Contributo di Costruzione previste dalla stessa delibera DCC n. 52/2020 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano i criteri per la riduzione del contributo di costruzione previsti dalla D.G.R. 5 agosto 2020 art. XI/3509	
Per gli ambiti di espansione, la Convenzione per la loro attuazione potrà prevedere la riduzione fino ad un massimo del 30% degli oneri nel caso di insediamento di attività produttive e terziarie di start-up innovativa, come definita dall'articolo 25 Legge 221/2012 e s.m.i. e dalla Legge 33/2015,	max 30%

NOTE
Le classi sono riferite alla legenda della tavola del PGT, mentre nelle modalità di calcolo le riduzioni non si sommano aritmeticamente, ma vanno applicate singolarmente sul complessivo
* Negli Ambiti della città antica alla riduzione prevista dall'art. 44 - c. 8 - della L.R. 12/05, è stata applicata la riduzione aggiuntiva al residuo dovuto dell'8% (20% sul 40% residuo)

TABELLA 13 - DIREZIONALE COMMERCIALE: DETERMINAZIONE NUOVI ONERI									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

AMBITI	URBANIZZAZIONE	NUOVO COSTO BASE €/mq	PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA (TAB C1)	COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO	IMPORTO ONERI	
					NUOVO €/mq	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
						Art. 44 - c. 8 - L.R.12/05 *
AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	77,50	0,95	0,65	47,86	15,32
	II°	60,00	0,80	0,65	31,20	9,98
(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici Destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	TOT				79,06	25,30
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	108,50	0,95	0,65	67,00	26,80
	II°	84,00	0,80	0,65	43,68	17,47
	Classi: 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	TOT				110,68
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	I°	155,00	0,95	0,65	95,71	38,28
	II°	120,00	0,80	0,65	62,40	24,96
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC, Classe VIII	TOT				158,11
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	I°	108,50	0,95	0,65	67,00	26,80
	II°	84,00	0,80	0,65	43,68	17,47
	Classi VI - VII - VIII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva	TOT				110,68
AMBITI DI VALORE AGRONOMICO AMBIENTALE	I°	155,00	0,95	0,65	95,71	38,28
	II°	120,00	0,80	0,65	62,40	24,96
		TOT				158,11

RIDUZIONI

Percentuale

Negli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati con DCC n. 52/2020 si applicano le riduzioni del Contributo di Costruzione previste dalla stessa delibera DCC n. 52/2020 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano i criteri per la riduzione del contributo di costruzione previsti dalla D.G.R. 5 agosto 2020 art. XI/3509	
Per gli ambiti di espansione, la Convenzione per la loro attuazione potrà prevedere la riduzione fino ad un massimo del 30% degli oneri nel caso di insediamento di attività produttive e terziarie di start-up innovativa, come definita dall'articolo 25 Legge 221/2012 e s.m.i. e dalla Legge 33/2015,	max 30%

NOTE

Le classi sono riferite alla legenda della tavola del PGT, mentre nelle modalità di calcolo le riduzioni non si sommano aritmeticamente, ma vanno applicate singolarmente sul complessivo

* Negli Ambiti della città antica alla riduzione prevista dall'art. 44 - c. 8 - della L.R. 12/05, è stata applicata la riduzione aggiuntiva al residuo dovuto dell'8% (20% sul 40% residuo)

TABELLA 14 - ALBERGHIERA: DETERMINAZIONE NUOVI ONERI

AMBITI	URBANIZZA ZIONE	NUOVO COSTO BASE	PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA (TAB C1)	COEFFICI ENTE DI ADEGUA MENTO	IMPORTO ONERI	
					NUOVO	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
						Art. 44 - c. 8 - L.R.12/05 *
		€/mq			€/mq	€/mq
AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	60,00	0,95	0,70	39,90	12,77
	II°	43,50	0,85	0,70	25,88	8,28
(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici Destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	TOT				65,78	21,05
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	84,00	0,95	0,70	55,86	22,34
	II°	60,90	0,85	0,70	36,24	14,50
Classi: 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	TOT				92,10	36,84
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	I°	120,00	0,95	0,70	79,80	31,92
	II°	87,00	0,85	0,70	51,77	20,71
Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC, Classi VIII	TOT				131,57	52,63
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	I°	84,00	0,95	0,70	55,86	22,34
	II°	60,90	0,85	0,70	36,24	14,50
Classi VI - VII - VIII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva	TOT				92,10	36,84
AMBITI DI VALORE AGRONOMICO AMBIENTALE	I°	120,00	0,95	0,70	79,80	31,92
	II°	87,00	0,85	0,70	51,77	20,71
Classi E1 - E2 - SA - MC - VC	TOT				131,57	52,63

RIDUZIONI

Negli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati con DCC n. 52/2020 si applicano le riduzioni del Contributo di Costruzione previste dalla stessa delibera DCC n. 52/2020 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano i criteri per la riduzione del contributo di costruzione previsti dalla D.G.R. 5 agosto 2020 art. XI/3509

NOTE

Le classi sono riferite alla legenda della tavola del PGT, mentre nelle modalità di calcolo le riduzioni non si sommano aritmeticamente, ma vanno applicate singolarmente sul complessivo

* Negli Ambiti della città antica alla riduzione prevista dall'art. 44 - c. 8 - della L.R. 12/05, è stata applicata la riduzione aggiuntiva al residuo dovuto dell'8% (20% sul 40% residuo)

TABELLA 15 - TABELLA COMPARATIVA: CONFRONTO ONERI VIGENTI E NUOVI ONERI

			RESIDENZA				INDUSTRIA - ARTIGIANATO				DIREZIONALE - COMMERCIALE				ALBERGHIERA			
			Nuova Costruzione		Ristrutturazione		Nuova Costruzione		Ristrutturazione		Nuova Costruzione		Ristrutturazione		Nuova Costruzione		Ristrutturazione	
			€/mc		€/mc		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
			Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti
SISTEMA INSEDIATIVO	AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	€ 5,36	€ 3,02	€ 1,72	€ 1,30	€ 18,51	€ 14,92	€ 5,92	€ 5,97	€ 47,86	€ 27,01	€ 15,32	€ 10,81	€ 39,90	€ 15,80	€ 12,77	€ 6,32
		II°	€ 11,03	€ 6,17	€ 3,53	€ 1,00	€ 10,24	€ 8,17	€ 3,28	€ 3,27	€ 31,20	€ 16,38	€ 9,98	€ 6,55	€ 25,88	€ 10,42	€ 8,28	€ 4,16
	(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	S.R.					€ 2,87	€ 2,23	€ 0,92	€ 0,89								
		TOT.	€ 16,39	€ 9,19	€ 5,25	€ 2,30	€ 31,62	€ 25,32	€ 10,12	€ 10,13	€ 79,06	€ 43,39	€ 25,30	€ 17,36	€ 65,78	€ 26,22	€ 21,05	€ 10,48
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	€ 9,00	€ 7,25	€ 3,60	€ 2,90	€ 25,91	€ 20,88	€ 10,36	€ 8,35	€ 67,00	€ 54,03	€ 26,80	€ 21,61	€ 55,86	€ 44,22	€ 22,34	€ 17,69
		II°	€ 15,44	€ 12,35	€ 6,18	€ 4,94	€ 14,33	€ 11,43	€ 5,73	€ 4,57	€ 43,68	€ 32,76	€ 17,47	€ 13,10	€ 36,24	€ 29,16	€ 14,50	€ 11,66
	Classi 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	S.R.					€ 4,01	€ 3,12	€ 1,60	€ 1,25								
		TOT.	€ 24,44	€ 19,60	€ 9,78	€ 7,84	€ 44,25	€ 35,43	€ 17,69	€ 14,17	€ 110,68	€ 86,79	€ 44,27	€ 34,71	€ 92,10	€ 73,38	€ 36,84	€ 29,35
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	I°	€ 19,28	€ 15,53	€ 7,71	€ 6,21	€ 37,02	€ 29,84	€ 14,81	€ 11,93	€ 95,71	€ 77,19	€ 38,28	€ 30,88	€ 79,80	€ 63,18	€ 31,92	€ 25,27
		II°	€ 22,05	€ 17,64	€ 8,82	€ 7,06	€ 20,48	€ 16,33	€ 8,19	€ 6,53	€ 62,40	€ 46,80	€ 24,96	€ 18,72	€ 51,77	€ 41,65	€ 20,71	€ 16,66
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC	S.R.					€ 5,73	€ 4,46	€ 2,29	€ 1,78								
		TOT.	€ 41,33	€ 33,17	€ 16,53	€ 13,27	€ 63,23	€ 50,63	€ 25,29	€ 20,24	€ 158,11	€ 123,99	€ 63,24	€ 49,60	€ 131,57	€ 104,83	€ 52,63	€ 41,93
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA COMPLETAMENTO	I°	€ 19,28	€ 15,53	€ 7,71	€ 6,21	€ 25,91	€ 20,88	€ 10,36	€ 8,35	€ 67,00	€ 54,03	€ 26,80	€ 21,61	€ 55,86	€ 44,22	€ 22,34	€ 17,69
		II°	€ 22,05	€ 17,64	€ 8,82	€ 7,06	€ 14,33	€ 11,43	€ 5,73	€ 4,57	€ 43,68	€ 32,76	€ 17,47	€ 13,10	€ 36,24	€ 29,16	€ 14,50	€ 11,66
	Classi VI - VII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva	S.R.					€ 4,01	€ 3,12	€ 1,60	€ 1,25								
		TOT.	€ 41,33	€ 33,17	€ 16,53	€ 13,27	€ 44,25	€ 35,43	€ 17,69	€ 14,17	€ 110,68	€ 86,79	€ 44,27	€ 34,71	€ 92,10	€ 73,38	€ 36,84	€ 29,35
AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	I°	€ 19,28	€ 15,53	€ 7,71	€ 6,21	€ 37,02	€ 29,84	€ 14,81	€ 11,93	€ 95,71	€ 77,19	€ 38,28	€ 30,88	€ 79,80	€ 63,18	€ 31,92	€ 25,27	
	II°	€ 22,05	€ 17,64	€ 8,82	€ 7,06	€ 20,48	€ 16,33	€ 8,19	€ 6,53	€ 62,40	€ 46,80	€ 24,96	€ 18,72	€ 51,77	€ 41,65	€ 20,71	€ 16,66	
Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC, Classe VIII	S.R.					€ 5,73	€ 4,46	€ 2,29	€ 1,78									
	TOT.	€ 41,33	€ 33,17	€ 16,53	€ 13,27	€ 63,23	€ 50,63	€ 25,29	€ 20,24	€ 158,11	€ 123,99	€ 63,24	€ 49,60	€ 131,57	€ 104,83	€ 52,63	€ 41,93	
AMBITI DI VALORE AGRONOMICCO AMBIENTALE	I°	€ 19,28	€ 15,53	€ 7,71	€ 6,21	€ 37,02	€ 29,84	€ 14,81	€ 11,93	€ 95,71	€ 77,19	€ 38,28	€ 30,88	€ 79,80	€ 63,18	€ 31,92	€ 25,27	
	II°	€ 22,05	€ 17,64	€ 8,82	€ 7,06	€ 20,48	€ 16,33	€ 8,19	€ 6,53	€ 62,40	€ 46,80	€ 24,96	€ 18,72	€ 51,77	€ 41,65	€ 20,71	€ 16,66	
Classi E1 - E2 - SA - MC - VC	S.R.					€ 5,73	€ 4,46	€ 2,29	€ 1,78									
	TOT.	€ 41,33	€ 33,17	€ 16,53	€ 13,27	€ 63,23	€ 50,63	€ 25,29	€ 20,24	€ 158,11	€ 123,99	€ 63,24	€ 49,60	€ 131,57	€ 104,83	€ 52,63	€ 41,93	

- Le aree e classi urbanistiche di riferimento sono quelle del vigente Piano di Governo del Territorio

- Per le definizioni di volume e di superficie lorda (SL), si fa riferimento alle definizioni del vigente Piano di Governo del Territorio

			PARCHEGGI COPERTI O SILOS AUTOVEICOLI				ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI				ATTREZZATURE SPORTIVE				ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO			
			Nuova Costruzione		Ristrutturazione		Nuova Costruzione		Ristrutturazione		Nuova Costruzione		Ristrutturazione		Nuova Costruzione		Ristrutturazione	
			n. posti		n. posti		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq		€/mq	
			Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti	Nuovi oneri	Oneri vigenti
SISTEMA INSEDIATIVO	AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	€ 382,84	€ 308,76	€ 191,42	€ 154,38	€ 19,14	€ 15,44	€ 9,57	€ 7,72	€ 9,57	€ 7,72	€ 4,79	€ 3,86	€ 28,71	€ 23,16	€ 14,36	€ 11,58
		II°	€ 249,60	€ 187,20	€ 124,80	€ 93,60	€ 12,48	€ 9,36	€ 6,24	€ 4,68	€ 6,24	€ 4,68	€ 3,12	€ 2,34	€ 18,72	€ 14,04	€ 9,36	€ 7,02
	(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	S.R.																
		TOT.	€ 632,44	€ 495,96	€ 316,22	€ 247,98	€ 31,62	€ 24,80	€ 15,81	€ 12,40	€ 15,81	€ 12,40	€ 7,91	€ 6,20	€ 47,43	€ 37,20	€ 23,72	€ 18,60
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	€ 382,84	€ 308,76	€ 191,42	€ 154,38	€ 19,14	€ 15,44	€ 9,57	€ 7,72	€ 9,57	€ 7,72	€ 4,79	€ 3,86	€ 28,71	€ 23,16	€ 14,36	€ 11,58
		II°	€ 249,60	€ 187,20	€ 124,80	€ 93,60	€ 12,48	€ 9,36	€ 6,24	€ 4,68	€ 6,24	€ 4,68	€ 3,12	€ 2,34	€ 18,72	€ 14,04	€ 9,36	€ 7,02
	Classi 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	S.R.																
		TOT.	€ 632,44	€ 495,96	€ 316,22	€ 247,98	€ 31,62	€ 24,80	€ 15,81	€ 12,40	€ 15,81	€ 12,40	€ 7,91	€ 6,20	€ 47,43	€ 37,20	€ 23,72	€ 18,60
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	I°	€ 382,84	€ 308,76	€ 191,42	€ 154,38	€ 19,14	€ 15,44	€ 9,57	€ 7,72	€ 9,57	€ 7,72	€ 4,79	€ 3,86	€ 28,71	€ 23,16	€ 14,36	€ 11,58
		II°	€ 249,60	€ 187,20	€ 124,80	€ 93,60	€ 12,48	€ 9,36	€ 6,24	€ 4,68	€ 6,24	€ 4,68	€ 3,12	€ 2,34	€ 18,72	€ 14,04	€ 9,36	€ 7,02
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC	S.R.																
		TOT.	€ 632,44	€ 495,96	€ 316,22	€ 247,98	€ 31,62	€ 24,80	€ 15,81	€ 12,40	€ 15,81	€ 12,40	€ 7,91	€ 6,20	€ 47,43	€ 37,20	€ 23,72	€ 18,60
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA COMPLETAMENTO	I°	€ 382,84	€ 308,76	€ 191,42	€ 154,38	€ 19,14	€ 15,44	€ 9,57	€ 7,72	€ 9,57	€ 7,72	€ 4,79	€ 3,86	€ 28,71	€ 23,16	€ 14,36	€ 11,58
		II°	€ 249,60	€ 187,20	€ 124,80	€ 93,60	€ 12,48	€ 9,36	€ 6,24	€ 4,68	€ 6,24	€ 4,68	€ 3,12	€ 2,34	€ 18,72	€ 14,04	€ 9,36	€ 7,02
	Classi VI - VII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva	S.R.																
		TOT.	€ 632,44	€ 495,96	€ 316,22	€ 247,98	€ 31,62	€ 24,80	€ 15,81	€ 12,40	€ 15,81	€ 12,40	€ 7,91	€ 6,20	€ 47,43	€ 37,20	€ 23,72	€ 18,60
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	I°	€ 382,84	€ 308,76	€ 191,42	€ 154,38	€ 19,14	€ 15,44	€ 9,57	€ 7,72	€ 9,57	€ 7,72	€ 4,79	€ 3,86	€ 28,71	€ 23,16	€ 14,36	€ 11,58
		II°	€ 249,60	€ 187,20	€ 124,80	€ 93,60	€ 12,48	€ 9,36	€ 6,24	€ 4,68	€ 6,24	€ 4,68	€ 3,12	€ 2,34	€ 18,72	€ 14,04	€ 9,36	€ 7,02
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC, Classe VIII	S.R.																
		TOT.	€ 632,44	€ 495,96	€ 316,22	€ 247,98	€ 31,62	€ 24,80	€ 15,81	€ 12,40	€ 15,81	€ 12,40	€ 7,91	€ 6,20	€ 47,43	€ 37,20	€ 23,72	€ 18,60
	AMBITI DI VALORE AGRONOMICO AMBIENTALE	I°	€ 382,84	€ 308,76	€ 191,42	€ 154,38	€ 19,14	€ 15,44	€ 9,57	€ 7,72	€ 9,57	€ 7,72	€ 4,79	€ 3,86	€ 28,71	€ 23,16	€ 14,36	€ 11,58
		II°	€ 249,60	€ 187,20	€ 124,80	€ 93,60	€ 12,48	€ 9,36	€ 6,24	€ 4,68	€ 6,24	€ 4,68	€ 3,12	€ 2,34	€ 18,72	€ 14,04	€ 9,36	€ 7,02
	Classi E1 - E2 - SA - MC - VC	S.R.																
		TOT.	€ 632,44	€ 495,96	€ 316,22	€ 247,98	€ 31,62	€ 24,80	€ 15,81	€ 12,40	€ 15,81	€ 12,40	€ 7,91	€ 6,20	€ 47,43	€ 37,20	€ 23,72	€ 18,60

- Le aree e classi urbanistiche di riferimento sono quelle del vigente Piano di Governo del Territorio
- Per le definizioni di volume e di superficie lorda (SL), si fa riferimento alle definizioni del vigente Piano di Governo del Territorio

			TABELLA 16: IMPORTI NUOVI ONERI									
			RESIDENZA		INDUSTRIA - ARTIGIANATO		DIREZIONALE - COMMERCIALE		ALBERGHIERA		PARCHEGGI COPERTI O SILOS AUTOVEICOLI	
Nuova Costruzione		Ristrutturazione	Nuova Costruzione	Ristrutturazione	Nuova Costruzione	Ristrutturazione	Nuova Costruzione	Ristrutturazione	Nuova Costruzione	Ristrutturazione		
€/mc	€/mc	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	n. posti	n. posti			
SISTEMA INSEDIATIVO	AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	€ 5,36	€ 1,72	€ 18,51	€ 5,92	€ 47,86	€ 15,32	€ 39,90	€ 12,77	€ 382,84	€ 191,42
		II°	€ 11,03	€ 3,53	€ 10,24	€ 3,28	€ 31,20	€ 9,98	€ 25,88	€ 8,28	€ 249,60	€ 124,80
	(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	S.R.			€ 2,87	€ 0,92						
		TOT.	€ 16,39	€ 5,25	€ 31,62	€ 10,12	€ 79,06	€ 25,30	€ 65,78	€ 21,05	€ 632,44	€ 316,22
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	€ 9,00	€ 3,60	€ 25,91	€ 10,36	€ 67,00	€ 26,80	€ 55,86	€ 22,34	€ 382,84	€ 191,42
		II°	€ 15,44	€ 6,18	€ 14,33	€ 5,73	€ 43,68	€ 17,47	€ 36,24	€ 14,50	€ 249,60	€ 124,80
	Classi 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	S.R.			€ 4,01	€ 1,60						
		TOT.	€ 24,44	€ 9,78	€ 44,25	€ 17,69	€ 110,68	€ 44,27	€ 92,10	€ 36,84	€ 632,44	€ 316,22
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	I°	€ 19,28	€ 7,71	€ 37,02	€ 14,81	€ 95,71	€ 38,28	€ 79,80	€ 31,92	€ 382,84	€ 191,42
		II°	€ 22,05	€ 8,82	€ 20,48	€ 8,19	€ 62,40	€ 24,96	€ 51,77	€ 20,71	€ 249,60	€ 124,80
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC	S.R.			€ 5,73	€ 2,29						
		TOT.	€ 41,33	€ 16,53	€ 63,23	€ 25,29	€ 158,11	€ 63,24	€ 131,57	€ 52,63	€ 632,44	€ 316,22
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA COMPLETAMENTO	I°	€ 19,28	€ 7,71	€ 25,91	€ 10,36	€ 67,00	€ 26,80	€ 55,86	€ 22,34	€ 382,84	€ 191,42
		II°	€ 22,05	€ 8,82	€ 14,33	€ 5,73	€ 43,68	€ 17,47	€ 36,24	€ 14,50	€ 249,60	€ 124,80
	Classi VI - VII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva	S.R.			€ 4,01	€ 1,60						
		TOT.	€ 41,33	€ 16,53	€ 44,25	€ 17,69	€ 110,68	€ 44,27	€ 92,10	€ 36,84	€ 632,44	€ 316,22
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	I°	€ 19,28	€ 7,71	€ 37,02	€ 14,81	€ 95,71	€ 38,28	€ 79,80	€ 31,92	€ 382,84	€ 191,42
		II°	€ 22,05	€ 8,82	€ 20,48	€ 8,19	€ 62,40	€ 24,96	€ 51,77	€ 20,71	€ 249,60	€ 124,80
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC, Classe VIII	S.R.			€ 5,73	€ 2,29						
		TOT.	€ 41,33	€ 16,53	€ 63,23	€ 25,29	€ 158,11	€ 63,24	€ 131,57	€ 52,63	€ 632,44	€ 316,22
	AMBITI DI VALORE AGRONOMICO AMBIENTALE	I°	€ 19,28	€ 7,71	€ 37,02	€ 14,81	€ 95,71	€ 38,28	€ 79,80	€ 31,92	€ 382,84	€ 191,42
		II°	€ 22,05	€ 8,82	€ 20,48	€ 8,19	€ 62,40	€ 24,96	€ 51,77	€ 20,71	€ 249,60	€ 124,80
	Classi E1 - E2 - SA - MC - VC	S.R.			€ 5,73	€ 2,29						
		TOT.	€ 41,33	€ 16,53	€ 63,23	€ 25,29	€ 158,11	€ 63,24	€ 131,57	€ 52,63	€ 632,44	€ 316,22

- Le aree e classi urbanistiche di riferimento sono quelle del vigente Piano di Governo del Territorio
- Per le definizioni di volume e di superficie lorda (SL), si fa riferimento alle definizioni del vigente Piano di Governo del Territorio

			ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI		ATTREZZATURE SPORTIVE		ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	
			Nuova Costruzione	Ristrutturazione	Nuova Costruzione	Ristrutturazione	Nuova Costruzione	Ristrutturazione
			€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
SISTEMA INSEDIATIVO	AMBITI DELLA CITTA' ANTICA	I°	€ 19,14	€ 9,57	€ 9,57	€ 4,79	€ 28,71	€ 14,36
		II°	€ 12,48	€ 6,24	€ 6,24	€ 3,12	€ 18,72	€ 9,36
	(N.A.F., Cascine Valore Storico, Edifici destinati all'attività agricola con Valore Storico Testimoniale, Classi 1a - 1b, Piani di Recupero)	S.R.						
		TOT.	€ 31,62	€ 15,81	€ 15,81	€ 7,91	€ 47,43	€ 23,72
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	I°	€ 19,14	€ 9,57	€ 9,57	€ 4,79	€ 28,71	€ 14,36
		II°	€ 12,48	€ 6,24	€ 6,24	€ 3,12	€ 18,72	€ 9,36
	Classi 1c - II - III - IV - V - XI, Lotti edificati saturi a destinazione residenziale	S.R.						
		TOT.	€ 31,62	€ 15,81	€ 15,81	€ 7,91	€ 47,43	€ 23,72
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	I°	€ 19,14	€ 9,57	€ 9,57	€ 4,79	€ 28,71	€ 14,36
		II°	€ 12,48	€ 6,24	€ 6,24	€ 3,12	€ 18,72	€ 9,36
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC	S.R.						
		TOT.	€ 31,62	€ 15,81	€ 15,81	€ 7,91	€ 47,43	€ 23,72
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA COMPLETAMENTO	I°	€ 19,14	€ 9,57	€ 9,57	€ 4,79	€ 28,71	€ 14,36
		II°	€ 12,48	€ 6,24	€ 6,24	€ 3,12	€ 18,72	€ 9,36
	Classi VI - VII - IX - X, Lotti edificati saturi a destinazione produttiva	S.R.						
		TOT.	€ 31,62	€ 15,81	€ 15,81	€ 7,91	€ 47,43	€ 23,72
	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	I°	€ 19,14	€ 9,57	€ 9,57	€ 4,79	€ 28,71	€ 14,36
		II°	€ 12,48	€ 6,24	€ 6,24	€ 3,12	€ 18,72	€ 9,36
	Ambiti di Trasformazione territoriale, PA, PDCC, Classe VIII	S.R.						
		TOT.	€ 31,62	€ 15,81	€ 15,81	€ 7,91	€ 47,43	€ 23,72
	AMBITI DI VALORE AGRONOMICO AMBIENTALE	I°	€ 19,14	€ 9,57	€ 9,57	€ 4,79	€ 28,71	€ 14,36
		II°	€ 12,48	€ 6,24	€ 6,24	€ 3,12	€ 18,72	€ 9,36
	Classi E1 - E2 - SA - MC - VC	S.R.						
		TOT.	€ 31,62	€ 15,81	€ 15,81	€ 7,91	€ 47,43	€ 23,72

- Le aree e classi urbanistiche di riferimento sono quelle del vigente Piano di Governo del Territorio
- Per le definizioni di volume e di superficie lorda (SL), si fa riferimento alle definizioni del vigente Piano di Governo del Territorio

TABELLA 17 - COSTO DI COSTRUZIONE

(art. 48 della Legge Regionale 12/2005)

Tipo di intervento	% costo di costruzione su computo	
	% <i>vigente</i>	% <i>proposta</i>
Edilizia residenziale	€ 505,91	Da aggiornare annualmente con apposita determina dirigenziale
Attività turistiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive e per lo spettacolo	5,00	3,00
Costruzioni per industria alberghiera	5,00	5,00
Attività commerciali e direzionali fino a 250 mq	5,00	5,00
Attività commerciali e direzionali oltre 250 mq	10,00	10,00

In caso di edifici a destinazione commerciale e direzionale con più unità immobiliari, si applica la percentuale del 5% qualora tutte le unità abbiano Slp minore di 250 mq, mentre in presenza anche di una sola unità commerciale/direzionale maggiore o uguale a 250 mq, si applica la percentuale del 10%