



**AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE
PRIMARIA – SECONDARIA
DEL CONTRIBUTO DI SMALTIMENTO RIFIUTI
E DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE**

tecnico incaricato
architetto Cristiano Carlo Alberti
piazzale Trieste n. 14 – 27049 Stradella (Pv)

data: 12/2021

SOMMARIO

SOMMARIO.....	1
1. INTRODUZIONE.....	2
2. LA NORMATIVA VIGENTE	3
3. ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE VIGENTI.....	6
4. PGT E PROGRAMMAZIONE COMUNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	7
5. CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	9
COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	9
METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DELI ONERI DI URBANIZZAZIONE – ASPETTI COMUNI	10
METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	10
METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	12
METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI SMALTIMENTO ATTIVITÀ PRODUTTIVE	13
METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER DESTINAZIONI D’USO INDUSTRIA ALBERGHIERA E ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI	14
METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER ATTREZZATURE PER SERVIZI	14
METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER LE RISTRUTTURAZIONI	14
TABELLA RIASSUNTIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE	15
TABELLA ANALITICA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	16
TABELLA ANALITICA - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	16
6. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	17
7. ALIQUOTE DI MONETIZZAZIONE	18
8. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.....	20
ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ARTIGIANALI	20
ATTIVITÀ TERZIARIO-DIREZIONALI	20
AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	20
ESONERI	20
9. RIDUZIONI, MAGGIORAZIONI E INCENTIVAZIONI	21

1. INTRODUZIONE

Il documento è rivolto 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, nonché alla determinazione della percentuale del costo di costruzione per le destinazioni commerciale, terziario direttivo e turistico-alberghiero-ricettivo (art. 48, comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.).

L'art. 44 della L.R. 12/05 obbliga i comuni a *“determinare gli oneri di urbanizzazione 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”*.

La legge regionale per il governo del territorio intende dunque pareggiare i costi effettivamente sostenuti con le entrate per oneri di urbanizzazione, così da calare la quantificazione degli oneri.

Occorre, quindi, adeguare le tariffe non in misura percentuale, convenzionale o con altri metodi talvolta applicati nella prassi operativa, ma sulla base dei reali costi riscontrati nel comune, così da bilanciare l'onere a carico del comune in rapporto ai servizi forniti ai privati con l'importo corrisposto dai privati in sede di realizzazione degli interventi assoggettati alla corresponsione di oneri.

Il comune di San Cipriano Po ha determinato l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione, con un provvedimento risalente al 2009, per il quale si rimanda al successivo paragrafo *“Oneri di Urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione vigenti”*.

A seguito delle recenti disposizioni legislative, sia nazionali che regionali, il contributo di costruzione deve essere aggiornato in attuazione dell'art. 17, comma 4 bis del D.P.R. 380/2001 (introdotto dal decreto c.d. *“Sblocca Italia”*), dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014 (*Disposizione per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*) e delle disposizioni contenute nella L.R. 18/2019 [*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*].

Uno dei temi è la determinazione delle maggiorazioni del contributo relativo al costo di costruzione per interventi di non ricompresi nel tessuto urbano consolidato e che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, in aggiunta a quelle già previste dall'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. (aumento del 5% sul contributo di costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto).

Un secondo filone è relativo al riordino della normativa sul contributo di costruzione per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche comportante demolizione e ricostruzione, prevedendo in particolare:

- l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione, con possibilità per i comuni di ulteriori riduzioni, 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 (non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge);
- ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, interventi che promuovono l'efficientamento energetico, l'applicazione del principio di invarianza idraulica e la sicurezza dal rischio sismico e dalle esondazioni, la riqualificazione paesaggistica, la bonifica degli edifici e dei suoli contaminati (con esclusione dalle agevolazioni del soggetto responsabile della contaminazione), la mobilità sostenibile, il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere; la quantificazione della riduzione sarà definita con successiva delibera di giunta regionale, la quale consentirà una modulazione da parte del comune;
- la maggiorazione fra il 20% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo e pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione.

Relativamente alla quota riguardante il costo di costruzione, l'art. 48 della L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede specifici metodi di calcolo sulla base della destinazione d'uso dell'immobile: per la destinazione a residenza il coefficiente da applicare al costo di costruzione è stato determinato a livello regionale e viene aggiornato dai comuni con determinazione dirigenziale coerentemente con l'avvenuta variazione dei costi di costruzione verificata dall'ISTAT; per le altre destinazioni d'uso, il contributo sul costo di costruzione non è stato determinato da nessun provvedimento.

2. LA NORMATIVA VIGENTE

Il titolo edilizio per l'esecuzione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è soggetto al versamento del contributo di costruzione correlato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, così come disciplinato all'art. 43 della L.R. 12/05 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.

Art. 43 L.R. 12/05 (Contributo di costruzione)

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

*2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
(...)*

Come anticipato la L.R. 18/2019 ha stabilito norme di riduzione del contributo di costruzione che concorrono alla strategia regionale, già introdotta con la L.R. 31/2014, per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.

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

2 quinquies. La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

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

2 sexies. E' 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;*
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di*

riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

A tale proposito Regione Lombardia, con DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3509 *Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)*, ha ottemperato al disposto di cui all'art. 43 comma 2 quinquies della legge per il governo del territorio.

I comuni, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale, sono obbligati all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione tenuto conto dei costi delle relative opere, così come stabilito nei seguenti dispositivi di legge:

Art. 16 D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono od aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Art. 44 L.R. 12/05 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

Sulla base della normativa regionale, prevalente in questo caso su quella nazionale, in Lombardia i comuni devono provvedere all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione ogni tre anni.

L'art. 44 della L.R. 12/05 inoltre stabilisce le fattispecie di opere di urbanizzazione (commi 3 e 4), il metodo di calcolo degli oneri di urbanizzazione per i vari tipi di intervento edilizio e per le differenti destinazioni d'uso (commi 5, 6, 7 e 8).

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multi-servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

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.

L'art. 69 della L.R. 12/2005 dispone chiaramente che i parcheggi pertinenziali e non pertinenziali sono opere di urbanizzazione: il relativo titolo abilitativo è gratuito; inoltre le superfici a parcheggio non contribuiscono alla definizione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione dovuto.

Inoltre l'art. 64 della L.R. 12/05 prevede che i comuni, nei casi di interventi di recupero del sottotetto per scopi abitativi, possano determinare una maggiorazione del contributo di costruzione dovuto:

7. 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 di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massimo 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.

7 bis. Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.

L'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i. prescrive che:

2 bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Infine, l'articolo 1, comma 2 della L.R. 31/2014, *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*, sancisce che il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata all'alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico.

In conclusione, sulla scorta di quanto elencato precedentemente, appare necessario effettuare:

- l'adeguamento delle aliquote degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che degli smaltimenti rifiuti per le attività produttive;
- la determinazione dell'incremento percentuale del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 64, comma 7 della L.R. 12/2005 (interventi di recupero sottotetto per scopi abitativi);
- la determinazione della maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12/2005, in caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto;
- la determinazione delle riduzioni del contributo di costruzione previste dalla L.R. 18/2019.

3. ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE VIGENTI

Le tariffe attualmente vigenti nel Comune di San Cipriano Po derivano dalla delibera di G.C. n. 8 del 29/01/2009. Le tariffe vengono riassunte nelle seguenti tabelle.

		Nuove costruzioni e demolizioni						Ristrutturazione e risanamento					
		Primaria		Secondaria		Smaltimenti		Primaria		Secondaria		Smaltimenti	
Residenza [€/mc]	A	0,22	0,97	0,56	2,48	-	-	0,13	0,58	0,12	0,55	-	-
	B	0,26	1,16	0,56	2,48	-	-	0,17	0,77	0,19	0,83	-	-
	C-E	0,39	1,74	0,56	2,48	-	-	0,17	0,77	0,19	0,83	-	-
Industria [€/mq]	D	1,98	8,83	0,72	3,22	0,81	3,60	0,99	4,41	0,36	1,61	0,40	1,80
Artigianato [€/mq]	D	1,98	8,83	0,72	3,22	0,81	3,60	0,99	4,41	0,36	1,61	0,40	1,80
Industria alberghiera [€/mq]	-	3,62	16,09	2,58	11,49	-	-	1,86	8,27	1,29	5,75	-	-
Attività commerciali e direzionali [€/mq]	-	6,72	29,92	1,35	6,00	-	-	3,36	14,96	0,67	3,00	-	-
Parcheggi e silos autovetture [€/mq]	-	22,82	128,24	7,19	31,99	-	-	-	-	-	-	-	-
Attività culturali-sanitarie e assistenziali [€/mq]	-	1,44	6,41	0,36	1,60	-	-	0,72	3,21	0,18	0,80	-	-
Attrezzature sportive [€/mq]	-	0,72	3,21	0,18	0,80	-	-	0,36	1,60	0,09	0,40	-	-
Attrezzature per lo spettacolo [€/mq]	-	2,16	9,62	0,54	2,40	-	-	1,08	4,81	0,27	1,20	-	-

Tabella oneri di urbanizzazione – DGC 8/2009

		% Ristrutturazione		
		Prim.	Second.	Smalt.
Residenza [€/mc]	A	60%	22%	-
	B	66%	33%	-
	C-E	44%	33%	-
Industria [€/mq]	D	50%		
Artigianato [€/mq]	D			
Industria alberghiera [€/mq]	-			
Attività commerciali e direzionali [€/mq]	-			
Parcheggi e silos autovetture [€/mq]	-			
Attività culturali-sanitarie e assistenziali [€/mq]	-			
Attrezzature sportive [€/mq]	-			
Attrezzature per lo spettacolo [€/mq]	-			

Tabella oneri di urbanizzazione – DGC 8/2009 – calcolo percentuale incidenza oneri nelle ristrutturazioni rispetto alla nuova costruzione

4. PGT E PROGRAMMAZIONE COMUNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Il vigente PGT non contiene alcuna indicazione in merito alla programmazione economica delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi.

La Deliberazione della G.C. n. 52 del 30 luglio 2021 ha approvato il DUP 2022-2024, redatto ai sensi del Decreto Legislativo n. 33/2013, Art. 29, c. 1. Di interesse per il presente documento, il DUP contiene alcune indicazioni:

Programmazione biennale degli acquisti di beni e servizi

Non si prevedono nel biennio 2022-2023 spese per servizi e forniture superiori ai 40.000,00 euro.

Programmazione investimenti e Piano triennale delle opere pubbliche

Relativamente alla Programmazione degli investimenti la stessa dovrà essere indirizzata all'utilizzo dei contributi per investimenti piuttosto che all'utilizzo dell'avanzo di amministrazione dell'ente.

Denominazione	Importo
Avanzo	0,00
FPV	0,00
Risorse correnti	0,00
Contributi in C/Capitale	50.000,00
Mutui passivi	0,00
Altre entrate	0,00

Principali investimenti programmati per il triennio 2022-2024

Opera Pubblica	2022	2023	2024
Efficientamento energetico e sviluppo sostenibile	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Totale	50.000,00	50.000,00	50.000,00

Non si prevedono allo stato attuale opere di importo superiore ai 100.000,00.

Programmi e progetti di investimento in corso di esecuzione e non ancora conclusi

Risultano attualmente in corso di esecuzione e non ancora conclusi i seguenti progetti di investimento:

Efficientamento energetico e messa in sicurezza – anno 2021: € 100.000,00 – lavori interamente da affidare;

Messa in sicurezza edifici e territorio – anno 2021: € 81.300,00 – lavori affidati per € 75.380,65 e opere da eseguire;

Trasferimento regionale L.R. 4/2021 – anno 2021: € 30.000,00 – acquisto beni mobili ad uso pluriennale: affidamenti eseguiti.

Tutte le opere relative ai contributi ministeriali e regionali attribuiti nel 2020 risultano concluse.

Rispetto alla tabella sopraindicata, occorre specificare che relativamente all'intervento programmato di 100.000 € relativo a lavori di efficientamento energetico e messa in sicurezza, gli stessi sono stati già affidati e in parte conclusi.

MISSIONE	08	Assetto del territorio ed edilizia abitativa
-----------------	-----------	---

Programmi	Stanziamiento 2022	Cassa 2022	Stanziamiento 2023	Stanziamiento 2024
01 Urbanistica e assetto del territorio	0,00	4.500,00	0,00	0,00
02 Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	0,00	4.500,00	0,00	0,00

Inoltre è stato possibile ricostruire l'importo dei Lavori Pubblici eseguiti nel triennio 2019-2021, come di seguito articolato:

ANNO	OGGETTO	TIPOLOGIA LAVORI	TIPOLOGIA RISORSE	IMPORTO LAVORI
2019	Efficientamento energetico	-	Contributo statale	45.130,24
2019	Messa in sicurezza edifici	Opere edili cimitero	Contributo ministeriale	32.340,00
2019	Interventi di manutenzione urgente nel territorio di piccoli comuni	-	Contributo regionale	36.000,00
2019	Videosorveglianza	-	Avanzo di amministrazione	5.734,00
2019	Aree verdi e opere stradali	-	Avanzo di amministrazione	19.684,50
2019	Lavori cimitero	Opere edili	Avanzo di amministrazione	31.500,00
2019	Barriere architettoniche, culto e varie	-	Capitolo OO.U.	25.816,98
2020	Opere stradali	Messa in sicurezza strada per Coste	-	73.325,62
2020	Efficientamento energetico	Municipio	Contributo statale	38.000,00
2020	Efficientamento energetico	Biblioteca	-	14.460,00
2020	Opere stradali	Messa in sicurezza strade comunali	-	9.750,00
2021	Efficientamento energetico	Sostituzione serramenti	-	17.000,00
2021	Eliminazione barriere architettoniche	Municipio	-	24.000,00
2021	Efficientamento energetico	Edifici comunali (controsoffittatura e tinteggiatura)	-	26.100,00
2021	Messa in sicurezza edifici	Impianto elettrico municipio	-	21.900,00
2021	Opere stradali	Messa in sicurezza strade comunali	-	19.000,00
2021	Opere stradali	Messa in sicurezza piste ciclopedonali capoluogo	-	16.500,00
2021	Messa in sicurezza edifici	Impianto elettrico spogliatoi	-	14.362,50

Riepilogo opere pubbliche 2019-2021

Dalla tabella sopra riportata è possibile concludere che per le opere di urbanizzazione secondaria l'importo dei lavori dell'ultimo triennio è stato complessivamente pari a:

Istruzione e cultura	14.460,00
Sport	14.362,50
Interesse comune	267.521,22

Appare congruo sostenere che la valutazione dei documenti di programmazione economica dell'ente e delle previsioni urbanistiche contenute nel PGT fa ritenere che le risorse economiche dell'ente e le previsioni urbanistiche siano complessivamente ragionevoli.

5. CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come già anticipato, l'art. 44 comma 1 della L.R. 12/05 statuisce che *“gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento, 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.”*

Il comune di San Cipriano Po ha approvato il proprio P.G.T. con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.06.2014, il quale non è stato oggetto di alcuna successiva variazione.

Ai fini della determinazione dell'adeguamento delle tariffe, viene impiegata la tecnica di stima diretta, grazie alla quale si ottiene il costo delle opere di urbanizzazione realizzate nel comune di San Cipriano Po.

Per quanto attiene alla quotazione dell'incidenza dei costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie, vengono impiegati gli indici e parametri di ambito, stabiliti dal PGT, con riferimento ai diversi tessuti urbanistici, stimando inoltre l'incidenza delle urbanizzazioni primarie (strade, parcheggi pubblici, verde, sottoreti) e delle urbanizzazioni secondarie (istruzione, sport ed interesse comune).

L'articolo 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che gli oneri relativi alla residenza vengano stabiliti da tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno da rapportare alla volumetria oggetto del titolo edilizio e calcolata secondo la disciplina vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo edilizio; per le attività afferenti al comparto secondario, commerciali, direzionali e turistiche, gli oneri vanno determinati a metro quadrato di superficie lorda di pavimento, ivi compresi gli spazi interrati e seminterrati la cui destinazione d'uso preveda la permanenza (anche temporanea) di persone.

“... 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.

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.

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.

Inoltre, conformemente ai contenuti dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per gli edifici industriali/artigianali è dovuto un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (c.d. “smaltimenti”).

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, il comma 8 dell'articolo 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., prevede che gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, siano riferiti alla volumetria o alla superficie interessata 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.

METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE – ASPETTI COMUNI

La metodologia viene di seguito illustrata, con lo scopo di ben comprendere i passaggi procedurali che hanno condotto alla determinazione degli oneri di urbanizzazione. In primo luogo, sono stati valutati tutti i tessuti, così come classificati all'interno del PGT:

Tessuti	Art.
Ambiti dei nuclei di antica formazione	Art. 10 NA PdR
Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento	Art. 11 NA PdR
Ambito a verde privato	Art. 13 NA PdR
Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento/RIR	Art. 12 NA PdR
Ambiti agricoli	Art. 14 NA PdR
Ambiti di trasformazione residenziali	ATR - Cap. 16 NA DdP
Ambiti di trasformazione produttivi	ATP - Cap. 17 NA DdP
Industria alberghiera	-
Attività commerciali e direzionali	-
Attrezzature per lo spettacolo	-
Attrezzature sportive coperte	-
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	-

Ambiti di PGT

Una volta identificati i diversi tessuti, per quanto riguarda il piano delle regole, si è scelto di operare su un lotto tipo teorico di estensione $St = 10.000 \text{ mq}$ al quale è stato applicato l'indice di zona così come definito nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano si sono utilizzati i parametri contenuti nelle schede d'ambito.

Dai suddetti calcoli, discende la valutazione della slp e del Volume realizzabili, valori dai quali è possibile calcolare:

- Per le aree residenziali, gli abitanti teorici insediabili ($1 \text{ ab}/50 \text{ mq}$ oppure $1 \text{ ab}/150 \text{ mc}$) – N.B. Per i tessuti nuclei di antica formazione (consentito ampliamento di 20 mq una tantum) e ambiti a verde privato (consentita realizzazione di 1 mq di pertinenza ogni 10 mc di edificio principale) si è forfettariamente utilizzato un indice uf di $0,01 \text{ mq}/\text{mq}$

$St \times uf$ (calcolato come $if / 3$) = slp realizzabile; $slp \times 3 = \text{Volume realizzabile}$; $V/150 = \text{abitanti teorici}$

- Per le aree produttive, commerciali e turistiche il numero di addetti, partendo da una stima di add/mq media

$St \times uf = slp$ realizzabile; $\text{parametro mq}/\text{add stimato} \times slp$ realizzabile = numero addetti

METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Successivamente è stata determinata la quantità teorica di aree da destinare alle opere di urbanizzazione primaria basandosi all'art. 7.4 delle NTA del PdS, dove si dice:

Nell'ambito dei piani attuativi, anche se non espressamente indicato nelle tavole del Documento di Piano, dovranno essere obbligatoriamente garantite e cedute le seguenti quantità minime attrezzate per i servizi da destinare a parcheggio:

- *insediamenti residenziali: mq 6 ogni 150 mc di volume ammesso*
- *insediamenti produttivi: mq 5 ogni 100 mq di St*
- *insediamenti commerciali: mq 100 ogni 100 mq di SLP*

Ci si è inoltre riferiti al comma 3, dell'art. 9 della L.R. 12/2005:

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)

Pertanto, non essendo nel PGT previste prescrizioni specifiche nei tessuti consolidati e di completamento, si è deciso di definire una quantità forfettaria di aree verdi pari a 15 mq/ab e di parcheggi pari a 3 mq/ab.

Negli ambiti di trasformazione residenziale, in linea con le prescrizioni contenute nelle NTA del PdS, si è prevista una quantità di parcheggi pari a 6 mq/ab e, per differenza, una quantità di aree verdi pari a 12 mq/ab.

Negli ambiti di trasformazione produttiva, in linea con le prescrizioni contenute nelle NTA del PdS, si è prevista una quantità di aree a parcheggio pari al 5% della St ed una pari quantità di aree verdi. Per analogia, anche i tessuti consolidati produttivi sono stati analogamente trattati.

Forfettariamente sono anche state quantificate di strade, marciapiedi e sottoservizi, i quali sono indicati come parametri estrapolati da precedenti esperienze e valori medi di riferimento per analoghi interventi urbanizzativi.

- Nuclei di antica formazione e ambiti agricoli:
 - Aree verdi 15 mq/ab
 - Parcheggi 3 mq/ab
 - Strade 1/100 della St teorica
 - Marciapiedi 20% della superficie stradale
 - Sottoservizi: stima 50% dell'incidenza complessiva sul quadro economico
- Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento:
 - Aree verdi 15 mq/ab
 - Parcheggi 3 mq/ab
 - Strade 8% della St teorica
 - Marciapiedi 50% della superficie stradale
 - Sottoservizi: stima 70% dell'incidenza complessiva sul quadro economico
- Ambiti a verde privato:
 - Aree verdi 15 mq/ab
 - Parcheggi 3 mq/ab
 - Strade 0 mq
 - Marciapiedi 0 mq
 - Sottoservizi 0,00 €
- Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento/RIR
 - Aree verdi 5% St
 - Parcheggi 5% St
 - Strade 550 metri
 - Marciapiedi 100 metri
 - Sottoservizi: stima 50% dell'incidenza complessiva sul quadro economico
- Ambiti di trasformazione residenziale
 - Aree verdi 12 mq/ab
 - Parcheggi 6 mq/ab
 - Strade 10% della St teorica
 - Marciapiedi 50% della superficie stradale
 - Sottoservizi: stima 50% dell'incidenza complessiva sul quadro economico
- Ambiti di trasformazione produttiva
 - Aree verdi 5% St
 - Parcheggi 5% St
 - Strade 10% della St teorica

- Marciapiedi 50% della superficie stradale
- Sottoservizi: stima 50% dell'incidenza complessiva sul quadro economico

Successivamente sono stati stimati i costi unitari per le singole lavorazioni:

- Aree verdi 50 €/mq
- Parcheggi 70 €/mq
- Strade 50 €/mq
- Marciapiedi 100 €/mq

I costi unitari delle singole lavorazioni sono stati stimati con una media tra un'analisi prezzi tipo e valutando i costi parametrici desunti da computi metrici di lavorazioni simili in provincia di Pavia, utilizzando come base anche il Prezziario di Regione Lombardia.

In seguito, è stato stimato il totale per le opere di urbanizzazione primaria all'interno del lotto, moltiplicando le quantità teoriche totali determinate sul lotto tipo per i costi unitari. Il totale così valutato, è stato maggiorato del 10% per le spese generali, ottenendo così un costo totale stimato per le opere di urbanizzazione all'interno del lotto.

Quantità aree verdi x costo unitario aree verdi + quantità parcheggi x costo unitario parcheggi + quantità strade x costo unitario strade + quantità marciapiedi x costo unitario marciapiedi = costo totale [A] (aree verdi, parcheggi, strade, marciapiedi)

[A] / (1 / "% incidenza sottoservizi") = [B] Totale (aree verdi, parcheggi, strade, marciapiedi, sottoservizi)

[B] Totale parziale maggiorato del 10% = Costo totale delle opere di urbanizzazione primaria [C]

Ad ogni area è stato attribuito un coefficiente parametrico, stabilito in maniera forfettaria, sulla base della densità edilizia di zona (maggiore densità, maggiore parametro) e della destinazione funzionale (la valutazione è stata fatta per gruppi funzionali – residenziale, produttivo, commerciale, agricolo, anche tenendo presente la necessità di opere di urbanizzazione secondaria per i diversi comparti):

Tessuti	Coefficiente
Ambiti dei nuclei di antica formazione	0,02
Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento	0,06
Ambito a verde privato	0,3
Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento/RIR	0,35
Ambiti agricoli	0,07
Ambiti di trasformazione residenziali	0,12
Ambiti di trasformazione produttivi	0,14

Determinazione del coefficiente parametrico per ambiti di PGT

Tale costo viene così parametrato:

- nelle destinazioni d'uso residenziali e nelle aree agricole: il costo totale [C] viene suddiviso per il numero di abitanti teorici; tale valore economico, viene suddiviso per 150 mc/ab, ottenendo in questo modo un valore unitario di €/mc, parametrato come al coefficiente di cui alla precedente tabella.

*[C] / (ab * 150) * coefficiente = Tariffa oneri urbanizzazione primaria*

- Nelle destinazioni d'uso non residenziali: il costo totale [C] viene suddiviso per la slp, ottenendo in questo modo un valore unitario di €/mq, parametrato come al coefficiente di cui alla precedente tabella.

*[C] / slp * coefficiente = Tariffa oneri urbanizzazione primaria*

METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Successivamente è stata estrapolata dal Bilancio Comunale e dallo specchio riassuntivo degli importi dei lavori pubblici dell'ultimo triennio, di cui al precedente cap. 4, una previsione dei costi totali inerenti alla manutenzione e alla realizzazione di aree per servizi, che sono state suddivise in attrezzature per l'istruzione e cultura, attrezzature sportive e attrezzature di interesse comune.

La previsione di bilancio non è risultata applicabile ai fini della determinazione di una previsione, pertanto, ci si è basati esclusivamente sulla spesa del triennio passato, andando a valutare l'importo totale dei lavori nel triennio,

ricavandone un importo medio annuo, arrotondato per eccesso e ridotto del 25% per il non residenziale:

CATEGORIE	IMPORTO LAVORI TOTALE	IMPORTO MEDIO ANNUO	IMPORTO STIMATO residenziale	IMPORTO STIMATO non residenziale
Istruzione	14.460,00 €	4.820,00 €	5.000,00 €	-
Sport	14.362,50 €	4.877,50 €	5.000,00 €	3.750,00 €
Interesse comune e strade	267.521,22 €	89.173,74 €	90.000,00 €	67.500,00 €

Si è dunque proceduto a calcolare la spesa complessiva, come sommatoria di tutti gli importi stimati, la quale è stata incrementata del 10% di incidenza di spese generali [S].

Ad ogni area è stato attribuito un coefficiente parametrico, stabilito in maniera forfettaria, sulla base della densità edilizia di zona (maggiore densità, maggiore parametro) e della destinazione funzionale (la valutazione è stata fatta per gruppi funzionali – residenziale, produttivo, commerciale, agricolo, anche tenendo presente la necessità di opere di urbanizzazione secondaria per i diversi comparti):

Tessuti	Coefficiente
Ambiti dei nuclei di antica formazione	4
Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento	3,5
Ambito a verde privato	3,8
Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento/RIR	8,5
Ambiti agricoli	5
Ambiti di trasformazione residenziali	2
Ambiti di trasformazione produttivi	8,5

Determinazione del coefficiente parametrico per ambiti di PGT

Si è infine proceduto a calcolare gli oneri di urbanizzazione secondaria come segue:

- nelle destinazioni d'uso residenziali e aree agricole: la spesa totale [S] viene moltiplicata per gli abitanti teorici di zona e suddivisa per il numero di abitanti teorici totali (capacità insediativa teorica di piano); tale valore economico, viene suddiviso per il numero di abitanti teorici di zona, diviso quindi 150 mc/ab, ottenendo in questo modo un valore unitario di €/mc, parametrato come al coefficiente di cui alla precedente tabella.

$[S] * ab_{zona} / ab_{teorici\ totali\ di\ piano} / (ab_{zona} * 150) * coefficiente = Tariffa\ oneri\ urbanizzazione\ secondaria\ destinazioni\ residenziali$

- Nelle destinazioni d'uso non residenziali: la spesa totale [S] viene moltiplicata per la slp di zona e diviso per la slp totale delle destinazioni non residenziali; questo valore, viene diviso per la slp di zona, ottenendo in questo modo un valore unitario di €/mq, parametrato come al coefficiente di cui alla precedente tabella.

$([S] * slp_{zona} / slp_{totaleNR}) / slp_{zona} * coefficiente = Tariffa\ oneri\ urbanizzazione\ secondaria\ destinazioni\ non\ residenziali$

METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI SMALTIMENTO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Inoltre, per le destinazioni d'uso produttive (consolidate e di completamento e ambiti di trasformazione), sono anche stati stimati gli smaltimenti.

Sono stati definiti i costi unitari per gli smaltimenti, con una media tra un'analisi prezzi tipo e valutando i costi parametrici desunti da computi metrici analoghi in provincia di Pavia, utilizzando come base anche il Prezziario di Regione Lombardia:

Prezzi unitari		
Depurazione e smaltimento rifiuti liquidi (A)	120,00	€/add/mq)
Smaltimento rifiuti solidi (B)	50,00	€/mc/mq)

Quantità rifiuti solidi prodotta (C)	0,05	mc/mq
--------------------------------------	------	-------

I parametri unitari sono stati calcolati come di seguito:

Depurazione e smaltimento rifiuti liquidi x add/mq + Smaltimento rifiuti solidi x Quantità rifiuti solidi prodotta

METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER DESTINAZIONI D'USO INDUSTRIA ALBERGHIERA E ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

Essendo che all'interno del PGT non sono individuati tessuti con specifica e principale destinazione d'uso alberghiera oppure commerciale e direzionale, ma questi usi sono compatibili con l'insediamento in altre zone, laddove previsto dalle norme di piano, non è stato possibile per queste destinazioni funzionali applicare la medesima metodologia prevista per gli altri usi.

Ci si è riferiti alla destinazione d'uso produttiva consolidata, aderendo alla seguente metodologia:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento:
 - o Primaria: 12,51 €
 - o Secondaria 5,08 €
- Attuali valori:
 - o Commerciale direzionale
 - Primaria: 29,92 €
 - Secondaria: 6,00 €
 - o Alberghiero
 - Primaria: 16,09 €
 - Secondaria: 11,49 €
- Rapporto tra alberghiero e commerciale direzionale
 - o Primaria: 53,8%
 - o Secondaria: 191,5%
- Valori proposti:
 - o Commerciale direzionale: ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento maggiorato del 100%:
 - Primaria: 25,02 €
 - Secondaria 10,16 €
 - o Alberghiero: mantenimento del medesimo rapporto rinvenuto negli attuali oneri rispetto al commerciale direzionale
 - Primaria: $25,02 \text{ €} \times 53,8\% = 13,46 \text{ €}$
 - Secondaria $10,16 \text{ €} \times 191,5\% = 19,46 \text{ €}$

METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER ATTREZZATURE PER SERVIZI

Per quanto riguarda le aree previste dal Piano dei Servizi sono stati applicati i seguenti parametri:

- Attrezzature per lo spettacolo: 80% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per il tessuto produttivo di completamento
- Attrezzature sportive coperte: 30% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per il tessuto produttivo di completamento
- Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali: 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria determinati per il tessuto produttivo di completamento

METODOLOGIA – DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Per quanto concerne la determinazione degli oneri per le ristrutturazioni, si sono mantenute le percentuali di riduzione estrapolate dalla DGC n. 8/2009, riducendo così in modo proporzionale gli importi precedentemente determinati per le nuove costruzioni, come descritto.

TABELLA RIASSUNTIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tessuti	Art.	Nuove costruzioni						Ristrutturazioni					
		Primaria		Secondaria		Smaltimenti		Primaria		Secondaria		Smaltimenti	
Ambiti dei nuclei di antica formazione	Art. 10 NA PdR	2,33	[€/mc]	3,62	[€/mc]	-	-	1,40	[€/mc]	0,80	[€/mc]	-	-
Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento	Art. 11 NA PdR	3,19	[€/mc]	3,17	[€/mc]	-	-	2,10	[€/mc]	1,05	[€/mc]	-	-
Ambito a verde privato	Art. 13 NA PdR	2,11	[€/mc]	3,44	[€/mc]	-	-	1,39	[€/mc]	1,14	[€/mc]	-	-
Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento/RIR	Art. 12 NA PdR	12,51	[€/mq]	5,08	[€/mq]	5,50	[€/mq]	6,26	[€/mq]	2,54	[€/mq]	2,75	[€/mq]
Ambiti agricoli	Art. 14 NA PdR	4,64	[€/mc]	4,53	[€/mc]	-	-	2,32	[€/mc]	2,26	[€/mc]	-	-
Ambiti di trasformazione residenziali	ATR - Cap. 16 NA DdP	5,05	[€/mc]	5,43	[€/mc]	-	-	2,22	[€/mc]	2,39	[€/mc]	-	-
Ambiti di trasformazione produttivi	ATP - Cap. 17 NA DdP	12,32	[€/mq]	5,08	[€/mq]	5,50	[€/mq]	6,16	[€/mq]	2,54	[€/mq]	2,75	[€/mq]
Industria alberghiera	-	13,46	[€/mq]	19,46	[€/mq]	-	-	6,73	[€/mq]	9,73	[€/mq]	-	-
Attività commerciali e direzionali	-	25,02	[€/mq]	10,16	[€/mq]			12,51	[€/mq]	5,08	[€/mq]		
Attrezzature per lo spettacolo	-	10,01	[€/mq]	4,06	[€/mq]	-	-	5,01	[€/mq]	2,03	[€/mq]	-	-
Attrezzature sportive coperte	-	3,75	[€/mq]	1,52	[€/mq]	-	-	1,88	[€/mq]	0,76	[€/mq]	-	-
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	-	6,26	[€/mq]	2,54	[€/mq]	-	-	3,13	[€/mq]	1,27	[€/mq]	-	-

TABELLA ANALITICA - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tessuti	Art.	S	Indice		slp	V	ab	add/mq	add	Coefficiente	Primarie					Verde	Parcheggi	Marciapiedi	Strade	Totale parziale [A]	Sottoservizi	SOMMA [B]	Spese +10%	TOTALE [C]	/ab	/150 mc	/slp	Tariffa 00.U. primaria		Smaltimenti			
											Verde	Parcheggi	Marciapiedi	Strade	Sottoservizi																		
Ambiti dei nuclei di antica formazione	Art. 10 NA PdR	10.000	0,01	[mc/mq]	33	100	1	-	-	0,02	15	3	20	100	50%	750,00 €	210,00 €	2.000,00 €	5.000,00 €	7.960,00 €	7.960,00 €	15.920,00 €	1.592,00 €	17.512,00 €	17.512,00 €	116,75 €	-	2,33	[€/mc]	-	-		
Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento	Art. 11 NA PdR	10.000	0,33	[mq/mq]	3.300	9.900	66	-	-	0,06	990	198	400	800	70%	49.500,00 €	13.860,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	143.360,00 €	334.506,67 €	477.866,67 €	47.786,67 €	525.653,33 €	7.964,44 €	53,10 €	-	3,19	[€/mc]	-	-		
Ambito a verde privato	Art. 13 NA PdR	10.000	0,01	[mq/mq]	100	300	2	-	-	0,3	30	6	0	0	0%	1.500,00 €	420,00 €	0,00 €	0,00 €	1.920,00 €	0,00 €	1.920,00 €	192,00 €	2.112,00 €	1.056,00 €	7,04 €	-	2,11	[€/mc]	-	-		
Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento/RIR	Art. 12 NA PdR	10.000	0,60	[mq/mq]	6.000	-	-	0,025	150	0,35	500	500	100	550	50%	25.000,00 €	35.000,00 €	10.000,00 €	27.500,00 €	97.500,00 €	97.500,00 €	195.000,00 €	19.500,00 €	214.500,00 €	-	-	35,75 €	12,51	[€/mq]	5,50 €	[€/mq]		
Ambiti agricoli	Art. 14 NA PdR	10.000	0,02	[mq/mq]	200	600	4	-	-	0,07	60	12	20	100	70%	3.000,00 €	840,00 €	2.000,00 €	5.000,00 €	10.840,00 €	25.293,33 €	36.133,33 €	3.613,33 €	39.746,67 €	9.936,67 €	66,24 €	-	4,64	[€/mc]	-	-		
Ambiti di trasformazione residenziali	ATR - Cap. 16 NA DdP	8.081	0,27	[mq/mq]	2.182	6.546	44	-	-	0,12	524	262	404	808	50%	26.182,44 €	18.327,71 €	40.405,00 €	40.405,00 €	125.320,15 €	125.320,15 €	250.640,30 €	25.064,03 €	275.704,33 €	6.318,07 €	42,12 €	-	5,05	[€/mq]	-	-		
Ambiti di trasformazione produttivi	ATP - Cap. 17 NA DdP	231.375	0,40	[mq/mq]	92.550	-	-	0,025	2314	0,14	11569	11569	11.569	23.138	50%	578.437,50 €	809.812,50 €	1.156.875,00 €	1.156.875,00 €	3.702.000,00 €	3.702.000,00 €	7.404.000,00 €	740.400,00 €	8.144.400,00 €	-	-	88,00 €	12,32	[€/mq]	5,50 €	[€/mq]		
Attrezzature per lo spettacolo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,01	[€/mq]	-	-
Attrezzature sportive coperte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,75	[€/mq]	-	-
Attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,26	[€/mq]	-	-

TABELLA ANALITICA - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

[illegible]

6. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

La classificazione delle opere concernenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita, come già anticipato, all'articolo 44 – commi 3 e 4 – della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

L'art. 45 della medesima fonte normativa prevede, per il comune, la facoltà di accordare al soggetto attuatore l'esecuzione di una o più opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del relativo contributo, in conformità anche a quanto disposto dal D. Lgs n. 50/2016 (in particolare articoli 1 e 36).

Le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo prevedono la presentazione di idonea polizza fideiussoria da allegare all'atto della stipula della convenzione.

L'importo dei lavori deve essere computato con utilizzo di elenco prezzi di Regione Lombardia, fatta eccezione per le lavorazioni, le forniture e i materiali ivi non compresi, per i quali è prevista l'analisi dei prezzi ai sensi della normativa vigente.

7. ALIQUOTE DI MONETIZZAZIONE

Per quanto riguarda le tariffe di monetizzazione, si è proceduto partendo dalle ultime quotazioni immobiliari OMI disponibili, relative al primo semestre del 2021.

Il territorio è suddiviso in due zone, all'interno delle quali sono identificate le seguenti destinazioni d'uso:

- B1 centrale
 - Residenziale
- R1 extraurbana zona agricola collinare (r.a. n. 2)
 - Residenziale
 - Produttivo

Le quotazioni sono quantificate ad €/mq, con un costo medio e massimo per ogni stato di conservazione individuato (normale e/o ottimo).

Per ogni destinazione d'uso è stato calcolato un valore medio, riportato nelle seguenti tabelle.

				media	MEDIA
Abitazioni civili	NORMALE	750	880	815	910,00 €
	Ottimo	910	1100	1005	

Tabella relativa alla zona B1 centrale – destinazione d'uso residenziale [€/mq]

				media	MEDIA
Ville e Villini	Ottimo	920	1100	1010	900,00 €
	NORMALE	740	840	790	

Tabella relativa alla zona R1 extraurbana – destinazione d'uso residenziale [€/mq]

				MEDIA
Capannoni industriali	NORMALE	250	330	290,00 €

Tabella relativa alla zona R1 extraurbana – destinazione d'uso produttiva [€/mq]

I parametri di base €/mq medi (A) sono stati di seguito associati ai tessuti identificati nelle NA del PGT:

- Destinazioni d'uso residenziali: €/mq 900,00
- Ambiti agricoli e verde privato: €/mq 900,00
- Destinazioni d'uso non residenziali: €/mq 290,00

Il principio è quello di ricostruire una stima del costo dell'area a partire dal costo a metro quadrato di slp. Ci si è dunque riferiti all'indice di zona (C), nonché ad un parametro percentuale (B), stabilito nella misura del 20% per le destinazioni d'uso residenziali, agricole e di verde privato e nella misura del 30% per le destinazioni d'uso non residenziali.

Per quanto riguarda gli indici, sono state fatte le seguenti considerazioni:

- Ambiti dei nuclei di antica formazione: consentito ampliamento di max 20 mq una tantum, considerato un indice forfettario pari a 0,10 mq/mq
- Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento: if da PGT = 1,00 mc/mq pari ad un uf = 0,33 mq/mq (if / 3)
- Ambito a verde privato: realizzabile 1 mq/10 mc di abitazione principale, considerato un indice forfettario pari a 0,10 mq/mq
- Ambiti agricoli: if da PGT = 0,60 mc/mq pari ad un uf = 0,20 mq/mq (if / 3)
- Ambiti di trasformazione residenziali: if da PGT = 0,80 mc/mq pari ad un uf = 0,27 mq/mq (if / 3)

Costo di monetizzazione = €/mq medi per tipologia costruttiva x parametro x indice di zona = (A) x (B) x (C)

Il costo così stimato è aggiornato a giugno 2021. Si è pertanto proceduto all'adeguamento all'indice ISTAT, ultimo valore disponibile ottobre 2021. Il valore di adeguamento è 101,30, avendo come base 100,00 giugno 2021.

		€/mq (media) (A)	Parametro (B)	uf [mq/mq] (C)	Monetizzazione (A x B x C)	Aggiornamento ISTAT luglio 2021
Ambiti dei nuclei di antica formazione	Art. 10 NA PdR	910,00 €	20%	0,10	18,20 €	18,44 €
Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento	Art. 11 NA PdR	910,00 €	20%	0,33	60,06 €	60,84 €
Ambito a verde privato	Art. 13 NA PdR	900,00 €	20%	0,10	18,00 €	18,23 €
Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento/RIR	Art. 12 NA PdR	290,00 €	30%	0,60	52,20 €	52,88 €
Ambiti agricoli	Art. 14 NA PdR	900,00 €	20%	0,02	3,60 €	3,65 €
Ambiti di trasformazione residenziali - ATR1	ATR - Cap. 16 NA DdP	910,00 €	20%	0,27	48,53 €	49,16 €
Ambiti di trasformazione produttivi	ATP - Cap. 17 NA DdP	290,00 €	30%	0,50	43,50 €	44,07 €

8. CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

ATTIVITÀ INDUSTRIALI O ARTIGIANALI

Ai sensi del comma 1 dell'art 19 del DPR 380 2001 non è dovuto alcun contributo sul costo di costruzione.

Art. 19, c. 1, DPR 380/2001

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla 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

ATTIVITÀ TERZIARIO-DIREZIONALI

Ai sensi del comma 2 dell'art 19 del DPR 380 2001 si determina il contributo afferente al costo di costruzione in misura del 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente prezzario delle Opere Pubbliche di Regione Lombardia).

Art. 19, c. 2, DPR 380/2001

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, (...) nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il contributo sul costo di costruzione è determinato sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione d'uso effettivamente insediata.

Nel caso di fabbricati industriali/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata a uffici tecnici/amministrativi/commerciali o a spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante.

ESONERI

Ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) del DPR 380/2001 il contributo di costruzione non è dovuto per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. L'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione spetta solo con riferimento alle opere realizzate per il raggiungimento delle finalità istituzionali di una pubblica amministrazione e che pertanto, anche se eseguite da un soggetto privato in regime di concessione o altro istituto analogo, sono destinate a pervenire nel patrimonio dell'amministrazione stessa; di conseguenza, se invece una società, anche se costituita da un ente pubblico per il conseguimento di sue finalità, realizza una struttura al fine di utilizzarla nell'ambito della sua attività d'impresa, viene a mancare la stessa *ratio* della concessione dell'esenzione, che è quella di evitare una contribuzione a carico di un'opera destinata a soddisfare esclusivamente interessi generali. Inoltre, l'esonero dal contributo di costruzione ex art. 17 comma 3 lett. c del D.P.R. 380/01 ricorre quando l'opera non solo è conforme agli strumenti urbanistici ma è anche espressamente contemplata come tale nello strumento urbanistico.

Inoltre non sono dovuti contributi per le seguenti fattispecie (art.17 D.P.R. n.380/01):

- Interventi da realizzare nelle aree agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della vigente legislazione;
- Interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- Interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- Nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale;
- Interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15 (Art. 43 c.2-ter L.R. n.12/05).

Sono fatti salvi altri esoneri e riduzioni previsti dalla normativa statale e regionale vigente.

9. RIDUZIONI, MAGGIORAZIONI E INCENTIVAZIONI

La normativa urbanistico-edilizia regionale prevede una serie di maggiorazioni e di riduzioni riferite alla corresponsione del contributo di costruzione; le tabelle che seguono sintetizzano i principali dispositivi e indicano gli specifici riferimenti.

FATTISPECIE DI INTERVENTO	RIDUZIONE	MAGGIORAZIONE
Art. 40 ter comma 5 LR 12/2005		
Interventi di recupero di edifici rurali dismessi e abbandonati	Riduzione del 50% del contributo di costruzione e disapplicazione di ulteriori riduzioni previste dalla LR 12/05.	
Interventi di recupero di edifici rurali dismessi e abbandonati per scopi agricoli	Esclusione dal contributo di costruzione	
Art. 43 comma 2 bis LR 12/2005		
Interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto		maggiorazione del 5% del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità
Art. 43 comma 2 quater LR 12/2005		
Interventi di ristrutturazione urbanistica negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies) LR 12/2005	Riduzione del 50% del contributo di costruzione	
Art. 43 comma 2 sexies LR 12/2005		
Interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato		maggiorazione percentuale del 35% del contributo relativo al costo di costruzione (*)
interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato		maggiorazione percentuale del 20% del contributo relativo al costo di costruzione (*)
interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione		maggiorazione percentuale del 50% del contributo relativo al costo di costruzione (*)
Art. 44 comma 8 LR 12/2005		
Interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	Riduzione del 60% degli oneri di urbanizzazione stabiliti per gli interventi di nuova costruzione	
Art. 44 comma 17 LR 12/2005		
Costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente	Riduzione del 20% dei contributi previsti	
Art. 64 comma 7 LR 12/2005		
Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti		Maggiorazione del 10% del contributo di costruzione da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale
Art. 64 comma 7 bis LR 12/2005		
Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti pertinenziali a prima casa fino a 40 mq	Esenzione dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e dalle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione	
Art. 42 LR 16/2016		
Realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi	Esenzione dal contributo sul costo di	

FATTISPECIE DI INTERVENTO	RIDUZIONE	MAGGIORAZIONE
pubblici e sociali	costruzione	
Nuova costruzione di servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi	Esenzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	
Nuova costruzione di servizi abitativi sociali	Riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	
interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali	Riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riguardanti gli interventi di nuova costruzione (se dovuti)	

(*) gli importi sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune

Con il presente documento vengono infine recepiti i criteri regionali di cui alla D.G.R. XI/3509 del 05/08/2020 *“Approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (Art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)”*, contenuti nell’Allegato A – Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall’art. 43 comma 2 quinquies, come di seguito riportata.

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione*
a) promozione dell'efficientamento energetico	Interventi di ristrutturazione importante di primo livello - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A dal decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.- realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)	a.1 miglioramento della prestazione energetica dell'edificio	Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali	20%
			Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl,tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali	10%
	Interventi di ristrutturazione importante di secondo livello o di riqualificazione energetica delle strutture edilizie - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.- realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n.	a.2 riduzione del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento	Riduzione superiore al 20 per cento del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e s.m.i.)	15%

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione*
	18546/2019 e s.m.i.)			
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di Δe non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\Delta e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\Delta e > 0,70$	20%
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di Δe non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\Delta e > 0,80$	30%
	Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti	20%
	Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.		Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	
	Edifici non dismessi o dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1	b.2.2: Interventi di demolizione e ricostruzione in sito	Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")	30%

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione*
	definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.			
c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali	Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)	c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili	30%
	Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.	c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico	
d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile	Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.	d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche**	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	20% (3)
			Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	
			Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite	
	Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc.	d.2 Risparmio idrico**	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente) Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	
e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde,	Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde	e.1.1 Riqualificazione ambientale	Incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con	30%

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione*
interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica	con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.		congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.	
		e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente	
f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004)	Interventi da realizzarsi su immobili di interesse storico-artistico, finalizzati al loro recupero.	f.1 Tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004:	Interventi di manutenzione straordinaria (estesi a tutto l'edificio);	15%
			15% Interventi di ristrutturazione edilizia leggera (estesi a tutto l'edificio);	
			Interventi di restauro e di risanamento conservativo (estesi a tutto l'edificio) o interventi di ristrutturazione edilizia pesante.	20%
g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014	Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i.	g.1 Demolizione opere incongrue	demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)	30%
h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità	Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq.	h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche	flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL	10%
		h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica	dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine ≥ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL	
	Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già	h.2.1 Interventi destinati all'interscambio	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico, con	20%

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione*
	contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune	modale pubblico-pubblico	superficie minima di 1.000 mq	
		h.2.2 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-privato	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.	
		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.	
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €	
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	20%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati	
j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione	Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)	j.1 Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV	Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime: - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico	20% (4)

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione*
			medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT	
	Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).	j.2 Bonifica di suoli contaminati**	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06)	30% (4)
			Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).	
			Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa	
			Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla	

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione*
			Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06	
k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.	Obiettivo delle Finalità k è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.	k.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza	Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiania	15% (5)

(3) Le percentuali indicate, per la finalità d), per la riduzione del contributo di costruzione, potranno essere modulate dal comune garantendo un minimo del 5%.

(4) Le percentuali indicate, per la finalità j), per la riduzione del contributo di costruzione, potranno essere modulate dal comune garantendo un minimo del 15%.

(5) La percentuale indicata, per la finalità k), per la riduzione del contributo di costruzione, potrà essere modulata dal comune garantendo un minimo del 5%.

*La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo sul costo di costruzione) indicata si applica, a partire dall'entrata in vigore prevista dal presente provvedimento, fatta salva la facoltà dei comuni di modulare tali incrementi sulla base delle indicazioni contenute nei paragrafi 4 e 5 dei presenti criteri.

**Le riduzioni del contributo di costruzione indicati sono alternativi all'interno dello stesso criterio (es. non si può sommare premialità per miglioramento e adeguamento sismico nel contesto del criterio "Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico).