



AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER IL TRIENNIO 2017-2020



A cura dell'Area Ambiente e Territorio
Il Responsabile
Arch. Serena Pastena

INDICE



- Pag. 3** **CAPITOLO 1°**
Relazione e criteri applicativi generali
TABELLA FINALE
- Pag. 10** **CAPITOLO 2°**
A – RESIDENZA
Riepilogo opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la residenza
B - INDUSTRIA E ARTIGIANATO
Riepilogo opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'industria e artigianato
C - SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI
D - INDUSTRIA ALBERGHIERA
Riepilogo opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l' industria alberghiera
E - DIREZIONALE E COMMERCIALE
Riepilogo opere di urbanizzazione primaria e secondaria per il direzionale e commerciale
- Pag. 29** **CAPITOLO 3°**
Calcolo contributo degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone di cui al D.M. 2.04.1968
1 - RESIDENZA
2 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO
3 - SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI
4 - INDUSTRIA ALBERGHIERA
5 - ATTIVITA' DIREZIONALE E COMMERCIALE
6 - OPERE DI INTERESSE GENERALE
- Pag. 38** **CAPITOLO 4°**
TABELLA RIEPILOGO ONERI COMPARATIVA
(ONERI VIGENTI – ONERI AGGIORNATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE
DEL 28.07.1977 N. II/557)
ESITO DELL'ANALISI TECNICA
DETERMINAZIONE COSTO BASE POSTO AUTO AI SENSI DELL'ART. 64 L.R. 12/2005
TABELLA FINALE
(DA APPROVARE)

CAPITOLO 1°



RELAZIONE E CRITERI APPLICATIVI GENERALI

Premesse

La legge regionale n. 12/ 2005 “Legge per il Governo del territorio”, stabilisce che per il rilascio di titoli abilitativi relativi a interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, in relazione alla destinazione funzionale degli immobili, debbano essere corrisposti al Comune oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione, nonché eventuale monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, in caso di pianificazione esecutiva (Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati).

Gli oneri versati al rilascio dei titoli abilitativi edilizi vengono, infatti, in gran parte, impegnati nel bilancio comunale, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie, tra le quali vengono considerate le seguenti tipologie di 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, nonché per opere di urbanizzazioni secondarie quali: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore, mercati di quartiere presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

I Comuni, come previsto dall'art. 44 della stessa legge regionale hanno l'obbligo di aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione, in relazione alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei costi di costruzione riferiti alle opere in essi contenute.

Criteria per la rideterminazione oneri di urbanizzazione e fonti di reperimento dati

La determinazione degli oneri di urbanizzazione, con riferimento al Piano dei Servizi allegato al Piano Regolatore Generale, approvato nel 2006, è stata deliberata dal Consiglio Comunale, con atto n. 6 del 14 febbraio 2007.

Nel 2010, alla scadenza dei tre anni, con deliberazione della Giunta Comunale n.169, in assenza del Piano di Governo del Territorio e quindi di un diverso Piano dei Servizi approvato, veniva previsto che la rideterminazione degli importi riferiti agli oneri, venisse eseguita in ragione dell'aggiornamento ISTAT.

Con deliberazione approvata dalla Commissione Straordinaria, con i poteri della Giunta Comunale, n. 8 del 16 gennaio 2014 venne stabilito che l'aggiornamento degli oneri avvenisse con riferimento agli incrementi ISTAT, nell'attesa che si concludesse l'iter di approvazione del Piano dei Servizi, allegato al Piano di Governo del Territorio, in fase di redazione.

Ancorché sia intervenuta l'approvazione del Piano di Governo del Territorio, con atto della Commissione Straordinaria n. 155 del 19 Ottobre 2015, non è stato possibile ricavare una relazione parametrica diretta tra il costo delle opere pubbliche previste dal piano triennale e le superfici lorde di pavimento potenzialmente ammesse dalla pianificazione urbanistica. Si è quindi ritenuto, come già avvenuto nel 2007, di seguire i criteri stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale 28.7.1977 n. II/557, come riportato e dimostrato nei successivi capitoli 2, 3, e 4.

I parametri di costo delle opere di urbanizzazione utilizzati per la determinazione degli oneri sono stati reperiti dai costi delle opere pubbliche eseguite e, in mancanza di riscontro, applicando i seguenti prezziari:

- prezzi praticati nei singoli appalti affidati dal Comune;
- prezzi unitari riportati dal bollettino n. 2/2016 dei “Prezzi Informativi delle Opere Edili della C.C.I.A.A. di Milano;
- prezzi finali unitari ricavabili dal “Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie 2014”, diffuso dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano;

- Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2014 (ultimo dato disponibile).

Questa analisi, effettuata secondo quanto dalla deliberazione del Consiglio Regionale 28.7.1977 n. II/557, ha determinato un modesto incremento degli oneri rapportabile all'effettivo aumento dei costi delle urbanizzazioni primarie. A conclusione del presente capitolo si trovano le tabelle riportanti gli oneri aggiornati e di cui viene proposta l'approvazione. Sino all'approvazione di eventuale variante al PGT, che comporti un effettivo incremento del carico urbanistico, oltre che modifiche sostanziali al Piano dei Servizi, purché corredato del relativo quadro economico di riferimento per la sua attuazione, si propone che l'aggiornamento triennale del contributo di costruzione avvenga secondo gli indici di variazione ISTAT, così come già precedentemente avvenuto.

Determinazione costo reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e monetizzazione

Come dimostrato al successivo capitolo 4°, si propone che l'aggiornamento per i parcheggi pertinenziali e per la monetizzazione degli standard sia così stabilita:

- per mancato reperimento di spazi a parcheggio privato in aree non soggette a piano attuativo (nei casi previsti dalla normativa vigente) €/mq 293,00 con un minimo di € 8.790,00 a posto auto;
- la monetizzazione di aree soggette a Piano Attuativo (ove possibile), per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche (art. 13 punto 3 e 4 della Normativa di Piano "PdR2" del PGT vigente): €/mq 135,45 (€/mq 120,00 + 12,87% di incremento ISTAT);

Determinazione degli oneri di urbanizzazione per i locali accessori e modalità di calcolo del volume degli stessi

La modalità di calcolo del volume accessorio, al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono indicate dalle "Norme di piano" vigenti al momento della presentazione di istanza di titolo abilitativo, attualmente definite dall'art. 4, punto 3) della Normativa di Piano "PdR2" del PGT.

Pertanto:

- per tutti i locali e gli spazi accessori realizzati entro e fuori terra al piede dell'edificio nella misura del 50%;
- per tutti i locali e gli spazi accessori posti al piede degli edifici, nella misura del 30% della SLP dell'unità funzionale di cui sono parte, gli oneri verranno applicati nella misura del 50%;
- per i locali accessori eccedenti il 30% della SLP dell'unità funzionale di cui sono parte, gli oneri verranno applicati nella misura del 100%;

Fanno eccezione a quanto sopra e sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione, i locali e gli spazi accessori esterni alla costruzione principale, in quanto fisicamente separati da essa.

Modalità di versamento del contributo di costruzione

Così come già indicato nelle precedenti deliberazioni (Del. C.C. n. 6/2007, Del. C.C. n. 169/2010 e Atto di G.C. 8/2014), il metodo di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, riferite a qualsiasi istanza a titolo oneroso, potrà avvenire con le stesse modalità finora attuate e di seguito riportate:

- in un'unica soluzione al rilascio del Permesso di Costruire o entro 30 gg successivi alla presentazione del titolo equipollente in vigore al momento della presentazione;
- rateizzato in ragione del 50% al rilascio del Permesso di Costruire o entro i 30 gg. successivi alla presentazione del titolo abilitativo equipollente in vigore ed il debito residuo frazionato in tre rate (20% - 15% - 15%), l'ultima delle quali dovrà avere scadenza entro il termine di validità del titolo abilitativo di riferimento. In questo caso, sulle somme dovute e non versate, dovrà essere corrisposto l'interesse legale vigente maggiorato di 5 punti percentuali e, a garanzia dei pagamenti, dovrà essere prodotta fidejussione bancaria o assicurativa corrispondente all'importo della somma dovuta comprensiva di



interessi, con la clausola della riscossione “a semplice richiesta”, senza il beneficio della preventiva escussione e non trasferibile agli aventi causa;

- nel caso di rateizzazione del costo di costruzione, alla scadenza di ogni rata, qualora la Regione Lombardia o il Comune avessero deliberato l'aggiornamento annuale dello stesso, la quota di rateo dovuta dovrà essere maggiorata e corrisposta in base ai nuovi valori determinati.

Applicazione art. 5 comma 10 L.R. n. 31 del 28/11/2014

Conformemente a quanto disposto dalla recente normativa regionale, fino all'adeguamento del PGT con la L.R. n. 31/2014 tesa al contenimento del consumo di suolo, considerato l'andamento del mercato immobiliare, si propone la maggiorazione percentuale minima prevista dalla legge circa il contributo sul costo di costruzione, ossia:

- a) venti per cento (20%) per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto, non ricompresi nel tessuto urbano consolidato (TUC);
- b) cinque per cento (5%) per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC);

Gli importi di cui alle lettere a) e b) saranno da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune.



TABELLA 1 – EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA		
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
ZONA A (NAF)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mc 6,25	URB. I €/mc 3,75
	URB. II €/mc 13,12	URB. II €/mc 2,92
	TOT. I + II €/mc 19,37	TOT. I + II €/mc 6,67
ZONA B (TUC)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mc 10,00	URB. I €/mc 5,00
	URB. II €/mc 16,04	URB. II €/mc 4,37
	TOT. I + II €/mc 26,04	TOT. I + II €/mc 9,37
ZONA C e E (ATU – APC E TESSUTO RURALE)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mc 15,00	URB. I €/mc 6,25
	URB. II €/mc 17,50	URB. II €/mc 5,83
	TOT. I + II €/mc 32,50	TOT. I + II €/mc 12,08

TABELLA AGGIORNATA



TABELLA 2 – EDIFICI ED IMPIANTI PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 42,76	URB. I €/mq 21,38
	URB. II €/mq 12,67	URB. II €/mq 6,40
	TOT. I + II €/mq 55,43	TOT. I + II €/mq 27,78

TABELLA 3 – SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	€/mq 21,35	€/mq 10,67

TABELLA AGGIORNATA



TABELLA 4 – EDIFICI ED IMPIANTI PER ALBERGHIERA

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 54,16	URB. I €/mq 27,08
	URB. II €/mq 21,39	URB. II €/mq 10,84
	TOT. I + II €/mq 75,55	TOT. I + II €/mq 37,92

TABELLA 5 – EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 116,92	URB. I €/mq 58,46
	URB. II €/mq 26,75	URB. II €/mq 13,38
	TOT. I + II €/mq 143,67	TOT. I + II €/mq 71,84

TABELLA AGGIORNATA



TABELLA 6 – OPERE DI INTERESSE GENERALE

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI	NUOVE	RISTRUTTURAZIONE
	URB. I € 467,68 per posto auto	URB. I € 233,84 per posto auto
	URB. II € 107,00 per posto auto	URB. II € 53,52 per posto auto
	TOT. I + II € 574,68	TOT. I + II € 287,36
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI	NUOVE	RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 23,38	URB. I €/mq 11,69
	URB. II €/mq 5,35	URB. II €/mq 2,68
	TOT. I + II €/mq 28,73	TOT. I + II €/mq 14,37
ATTREZZATURE SPORTIVE	NUOVE	RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 11,69	URB. I €/mq 5,85
	URB. II €/mq 2,68	URB. II €/mq 1,34
	TOT. I + II €/mq 14,37	TOT. I + II €/mq 7,19
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	NUOVE	RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 35,08	URB. I €/mq 17,54
	URB. II €/mq 8,03	URB. II €/mq 4,01
	TOT. I + II €/mq 43,11	TOT. I + II €/mq 21,55

CAPITOLO 2°



ANALISI DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE E CONSEGUENTE DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A - RESIDENZA

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento come da Tab. A1 Deliberazione Consiglio Regionale n. II/557 del 28/7/77:

- superficie di intervento	=	1 ettaro
- densità territoriale	=	20.000 mc/ha pari a 200 ab.
- superficie fondiaria	=	60%
- superficie stradale	=	20% mc/mq. - 2% ml/mq.
- indice fondiario medio	=	3,3 mc/mq.
- 1 abitante	=	150 mc.

STRADA URBANA DI QUARTIERE (Appalto Tipo)

Strada ad unica carreggiata con n. 2 corsie, banchine pavimentate e marciapiedi. La strada ha un calibro di 10,00 ml., ottenuto con una carreggiata larga ml. 7,00 (n. 2 corsie comprensive delle banchine pavimentate), più due marciapiedi larghi 1,50 ml. cadauno.

Tutti i materiali usati e le modalità di posa dei medesimi ottemperano alle specifiche tecniche del Capitolato Speciale Tipo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1. Scarificazione con fresatura a freddo compreso il carico meccanico del materiale di risulta e il trasporto alla pubblica discarica, con tutti gli oneri dovuti al fatto di operare in un centro urbano (presenze di chiusini, cordoni, ecc.).
2. Lo scavo di sbancamento è eseguito meccanicamente per uno spessore di 50 cm..
3. Il sottofondo stradale è realizzato in misto materiale di cava opportunamente costipato e rullato per uno spessore complessivo di 50 cm.
4. Il manto stradale è realizzato in tout-venant bitumato dello spessore di 10 cm. ricoperto da uno strato di usura in conglomerato bituminoso dello spessore compreso di 3 cm. .
5. La finitura dei marciapiedi è eseguita con un massetto di calcestruzzo dello spessore di 10 cm. ricoperto da uno strato di usura in conglomerato bituminoso dello spessore compreso di 3 cm..
Gli stessi sono delimitati in cordoli di cemento. Ove necessario, sono posati in sede marciapiede degli scivoli in elementi di calcestruzzo prefabbricati per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. I pozzetti per lo scolo delle acque meteoriche sono del tipo Milano in elementi di calcestruzzo prefabbricati e sono ricoperti da chiusini in ghisa, in ragione di n. 2 ogni 18-20 metri. Il collegamento fra pozzetti e la fognatura è eseguito in tubazioni di plastica pesante diametro cm. 12, con gli opportuni pezzi speciali.
7. L'impianto di pubblica illuminazione è previsto mediante l'installazione di punti luce secondo i tipi normalmente in uso e impiegando materiali di provata qualità e rendimento. Palo ogni 30 ml..
I pali sono in acciaio di altezza fuori-terra pari a 10 ml, muniti di lampade a led e collegati da una rete di messa a terra.
L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti di cemento e rete di condotti in tubazioni di pvc opportunamente rinfiancate in calcestruzzo.
8. La segnaletica consiste in strisce continue tratteggiate, frecce direzionali, cartelli stradali indicatori realizzati secondo i tipi normalmente in uso.
9. Il collettore di fognatura, in asse alla strada, è realizzato per acque in tubi di c.a.c. diametro 60 cm., rivestiti in resina epossicotraminosa, posti su adeguato sottofondo di calcestruzzo, sigillati con anello in



neoprene e mastice poliuretano bicomponente in modo da garantire la tenuta idraulica. Sono realizzate opportune camerette di ispezione gettate in opera e rispondenti alla normativa comunale, in ragione di ogni 40/50 ml.

Di seguito vengono specificate nel dettaglio e per singole voci, tutte le componenti che determinano i costi base secondo i prezzi del Bollettino n. 2/2016 dei "Prezzi Informativi delle Opere Edili della C.C.I.A.A. di Milano e i Computi Metrici Estimativi pervenuti in relazione all'attuazione di opere di urbanizzazione primaria riferita a recenti Piani Attuativi.

STRADA PEDONALE E VEICOLARE

A) MARCIAPIEDI:

- scarificazione	1,50 x 1,00 x n. 2	= mq 3,00 x €/mq 2,65	= € 7,95
- scavo	1,50 x 1,00 x 0,50 x n. 2	= mc 1,50 x €/mc 8,25	= € 12,38
- livellamento	1,50 x 1,00 x n. 2	= mq 3,00 x €/mq 6,15	= € 18,45
- Mista	1,50 x 1,00 x 0,15 x n. 2	= mc 0,45 x €/mc 6,10	= € 2,75
- cls	1,50 x 1,00 x n. 2	= mq 3,00 x €/mq 21,40	= € 64,20
- tout-venant spess. cm. 10	1,50 x 1,00 x n. 2	= mq 3,00 x €/mq 18,20	= € 54,60
- tappeto spessore cm. 3	1,50 x 1,00 x n. 2	= mq 3,00 x €/mq 8,20	= € 24,60
- stesa e cilindratura	1,50 x 1,00 x 0,15 x n. 2	= mc 0,45 x €/mc 36,60	= € 16,47
- cordoli compreso di sottofondo cordoli	1,00 + 1,00	= ml. 2,00 x €/ml 29,90	= € 59,80

B) CARREGGIATA:

- scavo cassonetto	7,00 x 1,00 x 0,40	= mc 2,80 x €/mc 8,25	= € 23,10
- livellamento	7,00 x 1,00	= mq 7,00 x €/mq 6,15	= € 43,05
- mista	7,00 x 1,00 x 0,40	= mc 2,80 x €/mc 6,10	= € 17,08
- tout-venant spess. cm. 10	7,00 x 1,00	= mq 7,00 x €/mq 18,20	= € 127,40
- tappeto spessore cm.3	7,00 x 1,00	= mq 7,00 x €/mq 8,00	= € 56,00
- fornitura stesa e cilindratura	7,00 x 1,00 x 0,40	= mc 2,80 x €/mc 36,60	= € 102,48
- corrugato per cavi fibra ottica	7,00 x 1,00	= mq 7,00 x €/mq 18,30	= € 128,10
- chiusino di ispezione		= n. 1 x €/cad. 115,00	= € 115,00
- tracciamento segnaletica orizzontale		= ml. 1,00 x €/ml. 0,67	= € 0,67
- tracciamento segnaletica verticale compreso scavo		= ml1,00 x €/ml 120,00	= € 120,00
			= € 994,08

€ 994,08 = €/ml 994,08

ml 1,00

VERDE ELEMENTARE

- Cordoli cemento	ml. 100	x €/ml 29,90	= € 2.990,00
- Terra di coltivo compresa sistemazione	mq. 600 x 0,30	x €/mc 47,00	= € 8.460,00
- Prato completo compresa irrigazione	mq. 600	x €/mc 3,05	= € 1.830,00
- 1 pianta ogni mq. 60 (mq 600:60)+dimora	n. 10	x €/cad. 344,86	= € 3.448,60
- fornitura e posa tubi in polietilene	ml 100	x €/ml 9,91	= € 991,00
- installazione impianto irrigazione automatico	mq 600	x €/mq 11,20	= € 6.720,00
			<u>€ 24.439,60</u>

€ 24.439,60 = €/mq. 40,73

600 mq

RETE FOGNANTE

Si prende ad esempio il progetto presentato per il PL 2.02 via Buonarroti , nel quale si prevede la posa di una condotta di rete fognante di circa 32,50 ml.

Da computo metrico presentato € 13.133,56/ ml 32,50..... **Pari a €/ml. 404,11**



DEPURAZIONE E SMALTIMENTO

Il costo connesso della depurazione delle acque provenienti da usi civili nel 2015 (ultimo dato disponibile comunicato dalla società AMIACQUE) è pari a € 712.516,08 (€/mc 0,69 x mc 1.032.632) per abitanti residenti ovvero per 12099 unità.

La quota spettante pro-capite è di 58,89 e pertanto su 200 abitanti il costo è di **€ 11.778,00**

RETE IDRICA

Si prende ad esempio il progetto presentato per il PL 2.02 via Buonarroti, nel quale si prevede la posa di una condotta di rete idrica di circa 28,90 ml.

Da computo metrico presentato € 4.640,40/ ml 28,90.....**Pari a €/ml. 160,57**

RETE GAS

Si prende ad esempio il progetto presentato per il PL 2.02 via Buonarroti, nel quale si prevede la posa della rete di distribuzione del gas metano di circa 29,20 ml.

Da computo metrico presentato € 4.498,90/ ml 29,20.....**Pari a €/ml. 154,07**

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Si prende ad esempio il progetto presentato per il PL 2.02 via Buonarroti in fase di collaudo, nel quale si prevede la posa di un palo della luce a LED per una strada lunga 18,00 ml.

- numero pali: n. 1 x € 2.000,00 = €2.000,00/18,00 ml =**€/ml 111,11**

RIEPILOGO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LA RESIDENZA			
OPERE	Costo base		Costo complessivo
STRADE PEDONALI E VEICOLARI	€/ml 994,08	ml/ha 200	€ 198.816,00
VERDE ELEMENTARE	€/mq 40,73	mq/ha 600	€ 24.438,00
RETE FOGNANTE	€/ml 404,11	ml/ha 200	€ 80.822,00
DEPURAZIONE E SMALTIMENTO			€ 11.778,00
RETE IDRICA	€/ml 160,57	ml/ha 200	€ 32.114,00
RETE GAS	€/ml 154,07	ml/ha 200	€ 30.814,00
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	€/ml 111,11	ml/ha 200	€ 22.222,00

Totale costo complessivo	€ 401.004,00
Incremento 10% per oneri indotti	€ 40.100,40
Totale	€ 441.104,40

COSTO ABITANTE = $\frac{€ 441.104,40}{n. 200} = €/ab. 2.205,52$

COSTO AL METRO CUBO URB. I = $\frac{€/ab}{150mc/ab} = \frac{2.205,52}{150} = € /mc. 14,70$
--



DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Occorre anzitutto premettere che nel Piano dei Servizi allegato al PGT vigente sono state riprese le definizioni classiche dell'ex art. 22 della L.R. n. 51/75, pertanto la dotazione minima globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali non può essere inferiore a 26,5 mq/ab di cui almeno il 50% a verde o attrezzature per il gioco e lo sport.

Pertanto si ritiene applicabile la seguente ripartizione :

- 4,5 mq/ab. di aree per l'istruzione ;
- 4 mq/ab. di aree per l'interesse comune;
- 18 mq/ab. di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di cui:
 - 5 mq/ab. per impianti sportivi
 - 3 mq/ab. per gioco ragazzi
 - 4 mq/ab. per verde pubblico di quartiere
 - 3 mq/ab. per parco
 - 3 mq/ab. di aree per parcheggi di uso pubblico

N.B. - Vedasi suddivisione tabella A-2 residenza allegata alla delibera C.R. n. II/557/1977.

EDILIZIA SCUOLA DELL'OBBLIGO (4,5 mq/ab.)

Al fine di determinare i costi presunti dei costi di costruzione dell'edilizia per l'istruzione inferiore, si è preso a riferimento il costo di un edificio (scuola media) tratto dalla pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie 2014", del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, pag. 283.

DESCRIZIONE EDIFICIO

L'intervento riguarda la costruzione di una scuola media composta da 15 aule didattiche oltre ad alcune aule speciali, la mensa, la palestra, l'auditorium e i servizi relativi.

La superficie coperta è di 3980 mq. ed ha una volumetria di circa 17.540 mc.

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

Le fondazioni sono a plinti con travi portamuro longitudinali di perimetro e collegamenti trasversali e posano direttamente sul terreno.

La struttura è composta da elementi prefabbricati in calcestruzzo integrato da getti di completamente in opera.

La struttura verticale del fabbricato è costituita da pilastri gettati in opera.

Per il controventamento sono inseriti alcuni setti ciechi (prevalentemente le pareti-scale-ascensori), costituiti da pannelli in calcestruzzo di 15 cm. di spessore.

Le strutture orizzontali sono costituite da piastre parzialmente prefabbricate con getto di completamente in opera.

I pavimenti della palestra, dell'auditorium e di tutto il piano seminterrato sono posati su massetto armato e vespaio in ghiaia.

Tutti gli altri locali posti a piano terreno hanno i solai distanziati dal terreno e ventilati. L'elemento caratterizzante della facciata è un elemento prefabbricato in calcestruzzo dello spessore di 15 cm. che forma parapetto continuo.

Verso l'interno dell'aula il pannello parapetto ha un tamponamento di chiusura formato da una lastra di gesso coibentata.

Le pareti piene a tutta altezza sono costituite da pannelli in calcestruzzo di spessore di circa 15 cm. coibentate.



Il parametro esterno di tutti i pannelli sottofinestra ha una superficie rivestita in graniglia di marmo. I tavolati interni sono tutti costruiti in forati da 8 cm. Tutte le coperture sono coibentate ed impermeabilizzate. I pluviali sono realizzati in tubi in pvc diametro 100 mm. incorporati nella struttura. Tutte le coperture sono impraticabili ad eccezione della terrazza davanti alla Centrale Termica. Le scale, i pianerottoli scale, soglie e sbarco ascensore, sono rifiniti in marmo Botticino in quadrotti da 3 cm. Il pavimento della palestra è in gomma su sottofondo tout-venant bitumato spessore 6 cm. e manto usura 3 cm. I servizi e gli antiservizi sono in piastrelle di grès 10x10 mm. monocottura. La Centrale Termica, la cucina, la dispensa e tutti i servizi a piano cantinato sono in grès rosso 7,5x15. I restanti pavimenti sono in marmettoni a grana fine, levigati e lucidati in opera. Gli zoccolini sono in legno h= 8 cm., ad esclusione dei locali con rivestimento in ceramica. Le porte sono del tipo tamburato in compensato di pioppo. I contorni e gli stipiti sono profilato pvc con irrigidimenti e completamenti in legno. Le porte delle aule sono a tutt'altezza con sopra luce. I serramenti esterni sono in profilato di alluminio anodizzato con aperture ad anta e a vasistas. I vetri sono del tipo a vetrocamera (doppio vetro). I montanti del riscaldamento e i pluviali incassati nei pilastri sono ricoperti da una cartellina incorporata nel serramento. E' prevista protezione antisoletta in tende alla veneziana libere, posta all'interno del locale. La scossalina è realizzata in lamiera zincata verniciata spessore 8/10. I serramenti dei volumi tecnici sono in ferro. La fognatura di collegamento acque nere con la fognatura comunale ha in serie una fossa biologica. La rete acque bianche e grigie si inserisce nel collettore di scarico dopo tale fossa. Le tubazioni sono in plastica pesante dal fabbricato alla fossa, idem per la fognatura delle acque meteoriche delle aree pavimentate esterne. Per le acque pluviali la fognatura e' in tubi di plastica idem per la fognatura delle acque meteoriche relative alle aree pavimentate esterne.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento, per il fabbricato aule è realizzato con corpi scaldanti in ghisa posti sotto le finestre.

Nell'auditorium l'impianto è a termoventilazione.

Il gruppo termoventilante è posto in centrale termica. Nella palestra si sono adottati aerotermini a bassa velocità. L'impianto è frazionato in due circuiti principali: uno per i radiatori in ghisa delle aule con relativa regolazione climatica e l'altro per circuiti della palestra e dell'auditorium a temperatura costante con regolazione con termostati ambiente.

Vi è inoltre un ulteriore frazionamento dei circuiti per consentire il funzionamento degli uffici e relativi servizi indipendentemente dal funzionamento della scuola.

L'impianto idrico sanitario, è realizzato con rete di distribuzione in tubo Mannesmann zincato in parte interrato e in parte corrente nel vespaio dei fabbricati.

Gli scarichi sono in pvc e sono divisi in due reti (una per acque nere e una per acque pluviali).

Le colonne verticali per w.c. sono in pvc pesante c.s. diametro 120 MM..

Colonna per soli scarichi lavabi in pvc pesante 80 mm.. Sono previsti apparecchi igienici e rubinetterie di primarie marche. La fornitura di acqua calda prevista per soli servizi della palestra e per la cucina è ottenuta mediante boiler verticali.

L'impianto antincendio è formato da:

- 2 gruppi motopompa UNI 70 con innesto a baionetta;
- 8 cassette complete di lancia in rame e 20 m. di tubazione in canapa;
- 1 estintore a polvere posto in centrale termica.

Il parafulmine è costituito da una maglia in piatto zincato 30x30 posta in copertura dell'edificio e collegata ai conduttori di calata costituiti dai ferri di armatura dei pilastri.



Tali calate sono collegate al dispersore ad anello dell'impianto di terra posto interrato all'esterno dell'edificio.

Per l'ascensore è previsto un impianto col sollevamento idraulico a mezzo pistone a comando diretto:

- portata (10 persone) 800 Kg.;
- velocità 0,5/1,0 m/s;
- fermate 3;
- porte automatiche.

L'impianto elettrico è previsto con i seguenti quadri elettrici di distribuzione:

- quadro generale Luce F.M. per aule e servizi annessi;
- quadro Luce F.M. palestra;
- quadro Luce F.M. auditorium;
- quadro Luce F.M. refettorio.

ognuno di questi quadri è provvisto di interruttori generali differenziali.

Da questi sono derivati gli interruttori automatici di protezione sezionamento per circuiti luce, prese luce, prese industriali, prese F.M., ecc..

Il quadro generale è predisposto per l'alimentazione dell'illuminazione esterna.

Nelle aule, negli spazi destinati alle attività interciclo e negli uffici l'illuminamento medio è di 200 lux.

Nell'auditorium, nella palestra e nel refettorio-cucina è previsto un illuminamento medio di 150 lux.

Nei servizi, nei corridoi, le scale e atrio ingresso è previsto un illuminamento medio di 100 lux.

Per l'impianto di radio diffusione sono previste le tubazioni vuote per consentire l'installazione di un eventuale impianto di radio diffusione.

Per l'impianto suonerie è previsto un unico impianto di segnalazione con suonerie tipo "badenia" poste nei corridoi e palestra, comandate da un pulsante posto in segreteria o da un eventuale orologio posto al quadro generale.

Per l'impianto segnalazioni e chiamata sono previste tubazioni vuote per consentire l'installazione di impianti di chiamata a pulsante o citofoni in ogni aula, auditorium, palestra e mensa fino al posto del custode e in segreteria.

Per l'impianto telefonico sono previste le sole tubazioni vuote a scatole unificate negli uffici eseguite secondo le prescrizioni della TELECOM.

Per l'impianto di terra è prevista una rete di dispersione costituita da un anello in corda di rame nuda di sez. 50 mmq. annegata nel magrone e collegante i plinti di fondazione.

All'anello è collegato anche un adeguato numero di puntazze da 3 m. Alla rete di dispersione è inoltre connesso l'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

Per l'impianto televisivo è prevista l'installazione di impianto TV, completo di conduttori nella sala professori e aula magna.

COSTO COMPLESSIVO = €/mc. 151,00

Il costo relativo alle strutture dell'asilo nido, scuola materna, scuola elementare, sono stati ricavati percentualmente rispetto al costo complessivo come sopra determinato considerando le variazioni percentuali ricavati dalla TABELLA A-2, contenuta nella deliberazione del C.R. n. II/557 del 28.7.1977. (aumento pari a circa il 404 %; infatti €/mq 29,95 + 404% = 150,95)

DETERMINAZIONE COSTI DELLE SCUOLE DELL'OBBLIGO

Asilo nido

costo presunto medio costruzione a mc.	143,19
costo presunto medio arredi a mc.	<u>15,62</u>
	€/mc 158,81

Scuola materna



costo presunto medio costruzione a mc.	143,19
costo presunto medio arredi a mc.	<u>10,43</u>
	€/mc 153,62

Scuole elementari	
costo presunto medio costruzione a mc.	130,13
costo presunto medio arredi a mc.	<u>6,26</u>
	€/mc 136,39

Scuole Medie	
costo presunto medio costruzione a mc.	151,00
costo presunto medio arredi a mc.	<u>6,26</u>
	€/mc 157,26

POPOLAZIONE RESIDENTE IN ETA' SCOLARE - SCUOLA DELL'OBBLIGO

Popolazione residente al 31.12.2016 = n 12.099

Dati al 31.12.2016

popolazione da 0 a 3 anni	= n. 473
popolazione da 3 a 6 anni	= n. 391
popolazione da 6 a 11 anni	= n. 668
popolazione da il a 14 anni	= n. 394

CALCOLO INCIDENZA MEDIA POPOLAZIONE- SCUOLA DELL'OBBLIGO

asilo nido	= n. 473 : ab. 12.099	= 3,91 %
scuola materna	= n. 391 : ab. 12.099	= 3,23 %
scuola elementare	= n. 668 : ab. 12.099	= 5,52 %
scuola media	= n. 394 : ab. 12.099	= 3,26 %

	Tot.	= 15,92 %

Dalla TABELLA A-2 RESIDENZA, allegata alla Del. di C.R. n. II/577/1977, i parametri dimensionali delle scuole sono:

ASILO NIDO	= mc/alunno 40
SCUOLA MATERNA	= mc/alunno 30
SCUOLA ELEMENTARE	= mc/alunno 30
SCUOLA MEDIA	= mc/alunno 40

CALCOLO INCIDENZA COSTI SCUOLA DELL'OBBLIGO

ASILO NIDO
 ab. 200 x 3,91 % x 40 mc/alunno x €/mc 158,81 = € 49.675,77

SCUOLA MATERNA
 ab. 200 x 3,23 % x 30 mc/alunno x €/mc 153,62 = € 29.771,56

SCUOLA ELEMENTARE
 ab. 200 x 5,52 % x 30 mc/alunno x €/mc 136,39 = € 45.172,37

SCUOLA MEDIA
 ab. 200 x 3,26 % x 40 mc/alunno x €/mc 157,26 = € 41.013,41

Tot. Complessivo = € 165.633,11

INCIDENZA COSTO AL MC. $\frac{€ 165.633,11}{150 \text{ mc/ab.} \times 200 \text{ ab.}} = \text{€/mc. } 5,52$

CALCOLO INCIDENZA COSTO VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE (4 mq/ab.) E PARCO PUBBLICO (3 mq/ab)

Si è preso come esempio un progetto di Parco Pubblico

Elementi di riferimento:

- abitanti da insediare n. 200 x mc 150 = 30.000 mc
- quantità area considerata = ab 200 x 7 mq/ab = mq 1.400

Al fine di individuare il costo relativo alla realizzazione di un giardino pubblico Tipo "A" pag. 369, si è preso a riferimento il costo riportato nel Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie 2014, edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, relativo ad una superficie complessiva di 10.500 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Stradossamento del terreno e colmatarea avvallamenti; lo scavo di sbancamento è eseguito meccanicamente per uno spessore di 30 cm. necessario.

Il sottofondo della zona pavimentata a calcestruzzo e masselli in calcestruzzo è realizzato in mista naturale di cava opportunamente costipata per uno spessore di 50 cm. e sovrastante massicciata di uno spessore di 15 cm. per creazione delle livellette.

I vialetti pedonali sono pavimentati in masselli autobloccanti in cemento vibrocompresso tipo mattone dim. 10.5x21 spessore cm. 6 posati su sabbia, e le zone gioco bambini in calcestruzzo (pavimentazione drenante in calcare frantumato).

I cordoli di delimitazione sono del tipo prefabbricato in cls. cementizio dimensioni 12/15x25, posati con sottofondo a rinfianco in calcestruzzo.

Sono posate a dimora n. 85 piante tipo quercus in varietà, con zolla e circonferenza misurata ad 1 m. da terra di 15/18 cm.

La formazione del prato consiste nella fresatura o vangatura, rastrellatura, seminazione di miscuglio per prato da giardino in ragione di 30-'40 grammi al mq. , reinterratura del seme, rullatura, conciliazione.

E' prevista la posa di n. 30 panchine in legno su armatura di ferro profilato, a schienale ricurvo, complete di plinti di cemento.

L'impianto di pubblica illuminazione è previsto solo per vialetti e piazzole mediante l'installazione di punti luce secondo tipi normalmente in uso e impiegando materiali di provata qualità e rendimento.

I pali sono in acciaio a stelo unico di altezza fuori terra pari a 4 m., muniti di lampada a vapori di mercurio da 125W e collegati da una rete di messa a terra, in ragione di un palo ogni 18 m.

L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti di cemento e rete di cavidotti in tubazione di pvc opportunamente rinfiancati in calcestruzzo.

La fognatura, prevista solo per le acque meteoriche, è realizzata mediante la posa di tubazioni in pvc compreso la formazione di opportune camerette di ispezione e di pozzetti di scarico in cls prefabbricati muniti di chiusini i ghisa carrabili.

Le tubazioni in pvc sono posate mediante l'uso di calcestruzzo per la formazione di sottofondo e rinfianco.

Nella zona a verde è stato posto un impianto di irrigazione con frazionamento pari a 350 mq. composto da tubazioni sotterranee in polietilene ad alta densità, di diametro adeguato, scavo e rinterro, fornitura di raccorderie, irrigatori, valvole e quant'altro occorre per il funzionamento.



COSTO MQ = € 33,00

CALCOLO COSTO COMPLESSIVO = €/mq 33,00 x mq 1.400 = € 46.200,00

INCIDENZA AL MC. $\frac{\text{€/mq } 46.200,00}{\text{mc } 30.000} = \text{€/mc. } 1,54$

CALCOLO INCIDENZA COSTO PER GIOCO RAGAZZI (3mq/ab.) ED IMPIANTI SPORTIVI (5 mq/ab.)

Elementi di riferimento:

- abitanti da insediare = n. 200 x 150 mc = mc 30.000
- quantità area considerata = 200 x 8 mq/ab = mq 1.600

- costo verde pubblico di quartiere	=	€/mq 33,00	(vedasi punto precedente)
- costo presunto attrezzature (22% di €/mq 33,00)	=	€/mq 7,26	
Tot.	=	€/mq 40,26	

COSTO MQ = € 40,26

CALCOLO COSTO COMPLESSIVO: €/mq. 40,26 x mq. 1.600 = € 64.416,00

INCIDENZA AL MC. $\frac{\text{€ } 64.416,00}{\text{mc. } 30.000} = \text{€/mc. } 2,15$

CALCOLO INCIDENZA PARCHEGGI PUBBLICI (3 mq/ab)

Elementi di riferimento:

- abitanti da insediare = n. 200 x 150 mc = 30.000 mc.
- quantità di area considerata = ab. 200 x 3 mq/ab. = mq. 600

Al fine di individuare il costo più probabile per la realizzazione dell'opera si è preso a riferimento un ipotetico parcheggio tipo raso di cui alla pag. 324 del Bollettino Tipologie Edilizie 2014 edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

COSTO MQ. = € 49,00

CALCOLO COSTO COMPLESSIVO = €/mq. 49,00 x mq. 600 = € 29.400,00

INCIDENZA AL MC $\frac{\text{€ } 29.400,00}{\text{mc. } 30.000} = \text{€/mc. } 0,98$

CALCOLO INCIDENZA DELLE ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE (4 mq/ab.)

Elementi di riferimento:

- abitanti da insediare = n. 200 x 150 mc = 30.000 mc.
- quantità area considerata = ab. 200 x 4 mq/ab = mq. 800



Come già in precedenza affermato anche in questo caso, non disponendo di dati aggiornati e confacenti al caso, si è preso a riferimento il costo riportato nel bollettino "Prezzi Tipologie Edilizie 2014" edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, relativo alla costruzione di un edificio a pianta rettangolare con appendici comprendenti i vani scala esterni con una slp di mq. 15.029 e mc. 67.436, costituito da cantinati destinati ad autorimesse, piano terreno ed ingresso ed uffici, cinque piani destinato ad uso uffici e locali riunioni, più volumi tecnici (pag. 106).

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato costituita da travi e pilastri che sostengono un solaio gettato in opera su presolette tipo predalles.

Blocchi scale e ascensori hanno funzione di controvento.

Le strutture verticali insistono su fondazioni dirette con plinti appoggiati sul terreno naturale.

Il tamponamento è costituito da fascioni di pannelli prefabbricati in cemento armato, rivestiti da facciate continue in alucobond nelle quali sono ricavati i serramenti in alluminio.

All'interno dei pannelli di tamponamento, aventi funzione di parapetto, sono montati i fan-coil coperti da cassonetto continuo. La controsoffittatura interna è in doghe di alluminio a 3 m. dal pavimento finito, e isola uno spazio tra doghe e plafoni di 60 cm. all'interno del quale corrono gli impianti.

Le divisioni dei servizi sono in tavolati spessore 8 cm. rivestiti da piastrelle in ceramica.

I pavimenti dei servizi sono in ceramica, mentre i rimanenti sono sopraelevati con finitura in moquette.

Le scale interne hanno pareti rivestite di tappezzeria e i gradini rivestiti in marmo (pedate e alzate).

Le scale esterne sono inserite in canne in cemento armato intonacate all'interno e rivestite esternamente con alucobond; le alzate e pedate sono sempre rivestite in marmo.

La copertura dell'edificio è del tipo piano, praticabile, completo di pendenze, coibentazioni, impermeabilizzazioni, ecc..

I locali all'interno dell'edificio sono ripartiti mediante pareti mobili. Le sistemazioni esterne comprendono aree a verde, rampe di accesso carrabile ai due piani interrati, zone di parcheggio in superficie e percorsi pedonabili; questi ultimi hanno pavimentazioni in porfido.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti di elevazione sono costituiti da sei ascensori divisi nei due gruppi scale interne, più ascensore che serve solo il piano terra e i piani interrati, e un ascensore per ciascun gruppo di scale esterne.

L'impianto di condizionamento è di tipo centralizzato a fan-coil a quattro tubi con potenzialità conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

L'impianto idrosanitario è di tipo tradizionale e i servizi sono raggruppati in due aree adiacenti ai due gruppi di scale interne.

L'illuminazione ha corpi lampade inseriti nel controsoffitto a doghe. Tutto l'impianto elettrico è a norme CEI.

COSTO AL MC = € 291,00 pari a €/mq 97,00

CALCOLO COSTO COMPLESSIVO = €/mq. 97,00 x mq. 800 = € 77.600,00

INCIDENZA COSTO AL MC/ab= $\frac{€ 77.600,00}{mc 30.000} = € /mc 2,59$

INCIDENZA AL METRO CUBO DEL COSTO AREE A STANDARDS

Il criterio adottato per determinare il costo delle aree a standard è desunto dall'art. 5 bis della legge 8.8.1992, n. 359, che stabilisce una indennità di espropriazione -per le aree edificabili- pari alla media tra



il valore venale dell'area ed il reddito domenicale rivalutato dell'ultimo decennio (art. 13, 30 comma L. n. 2892/1885).

In linea di principio, l'indennità di espropriazione per pubblica utilità non è altro che il risarcimento del danno subito dal proprietario e che tale indennizzo debba consistere in una somma corrispondente al minimo valore di mercato del bene.

a) DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE

Il valore venale delle aree a standard è dato dal costo che l'Amministrazione Comunale dovrebbe sostenere acquistando all'interno del territorio un'area destinata ad attrezzature pubbliche.

Di norma, il valore commerciale di un'area, dipende da diversi fattori quali l'ubicazione, la vocazione ed l'indice di edificabilità.

Al fine della stima per la determinazione del valore delle aree di cui sopra, si sono presi come riferimento i seguenti elementi:

- superficie di intervento = 1 ettaro
- densità territoriale max = 10.000 mc/ha
- superficie fondiaria = min. 30% - max 60% della sup. territoriale
- indice fondiario max = 1,00 mc/mq.

Dagli elementi tecnici sopra descritti si evince che la volumetria territoriale max realizzabile è pari a mc. 10.000, corrispondente ad un indice territoriale di 1,00 mc/mq.

La dotazione di aree a standard, con riferimento al volume max realizzabile ed al Piano dei Servizi allegato al PRG vigente, è pari a mq. 1766,76 (10.000mc :150 mc/ab. = n. ab 66,67 x 26,5 mq/ab. = mq. 1766,76), conseguentemente la volumetria teorica realizzabile sulle aree a standard è pari a mc. 1766,76).

Il valore delle aree edificabili del territorio comunale è stato desunto dall'ultimo bollettino della Borsa Immobiliare di Milano - secondo semestre 2014

$$V = mc. 1766,76 \times \text{€} /mc. 135,00 = \text{€} 238.512,60$$

b) DETERMINAZIONE DEI FITTI COACERVATI DEL DECENNIO

Al fine della determinazione dei fitti coacervati dell'ultimo decennio e, non potendo stabilire a priori ove il Comune andrà ad acquisire le aree per attrezzature pubbliche, si è preso a campione il Valore Agricolo Medio - seminativo irriguo -, che risulta essere la coltura più redditizia coltivata nel Comune di Sedriano.

Il coacervo dei valori agricoli medi dell'ultimo decennio risulta così determinato:

1°	anno 2007	=	mq. 1766,76 x € 5,85 =	€ 10.335,55
2°	anno 2008	=	mq. 1766,76 x € 5,85 =	€ 10.335,55
3°	anno 2009	=	mq. 1766,76 x € 5,85 =	€ 10.335,55
4°	anno 2010	=	mq. 1766,76 x € 6,32 =	€ 11.165,92
5°	anno 2011	=	mq. 1766,76 x € 6,64 =	€ 11.731,29
6°	anno 2012	=	mq. 1766,76 x € 7,24 =	€ 12.791,34
7°	anno 2013	=	mq. 1766,76 x € 7,24 =	€ 12.791,34
8°	anno 2014	=	mq. 1766,76 x € 7,24 =	€ 12.791,34
9°	anno 2015	=	mq. 1766,76 x € 7,24 =	€ 12.791,34
10°	anno 2016	=	mq. 1766,76 x € 7,24 =	€ 12.791,34
Tot.				€ 117.860,56

Riepilogo dei valori quantificati: VALORE VENALE	=	€ 238.512,60
FITTI COACERVATI DEL DECENNI	=	€ 117.860,56



€ 356.373,16

Valore Medio Complessivo = $\frac{€ 356.373,16}{2} = € 178.186,58$

VALORE AL MQ = $\frac{€ 178.186,58}{mq. 1766,76} = € /mq. 100,86$

c) CALCOLO INCIDENZA AL MC DEL COSTO AREA A STANDARD

Si fa presente che il Consiglio di Stato, con decisione n. 688 del 04.05.1995 Sez. V (Criterio di determinazione oneri di urbanizzazione) ha stabilito quanto segue:

“L’art. 5 L. 10.01.77, che prevede la determinazione degli oneri di urbanizzazione, non può che essere interpretato nel senso che il pagamento di tali oneri a favore del Comune deve far effettivo riferimento all’incidenza della nuova costruzione sul carico urbanistico del luogo e tale concreta incidenza deve essere riferita all’effettiva edificazione sulla base del progetto approvato”.

Alla luce di tale sentenza, considerato il Piano dei Servizi allegato PGT vigente approvato con Atto della Commissione Straordinaria n. 155 del 19 Ottobre 2015, nel quale si quantificano le aree in cessione a standard riferite agli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) e agli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC), nonché la capacità insediativa teorica dello stesso strumento urbanistico, si ricava quanto segue:

- standard di progetto	mq	57.710
- abitanti teorici in aumento	abitanti	2869
- mq/abitante	mq/ab	20,12
- mq/ab al raggiungimento dello standard minimo di legge così come indicato nel Piano dei Servizi del PGT vigente (mq/ab 26,5 – mq/ab 20,12)	mq/ab.	6,38
- mq/ab. 6,38 x n. ab. 150 x €/mq. 100,86 =	€	96.523,02

€ 96.523,02 : mc. 10.000 = **€/mc. 9,65**

<u>RIEPILOGO OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER LA RESIDENZA</u>	
- SCUOLA DELL'OBBLIGO	€/mc 5,52
- VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE E PARCO PUBBLICO	€/mc 1,54
- ATTREZZATURE GIOCO PER RAGAZZI ED IMPIANTI SPORTIVI	€/mc 2,15
- PARCHEGGI PUBBLICI	€/mc 0,98
- ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	€/mc 2,59
- COSTO AREE A STANDARD	€/mc 9,65
	€/mc 22,43

COSTO AL METRO CUBO URB. II	€/MC 22,43
------------------------------------	-------------------

B - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO



DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento:

- Superficie di riferimento = 10.000 mq.
- incidenza stradale = 0,15 mq/mq. (larghezza stradale mt. 10)
- indice di utilizzazione = 0,6 mc/mq

I costi sono quelli già indicati per la costruzione di strada pubblica come in precedenza già descritto.

OPERE	Quantità	Costo unitario	Costo totale	Costo al mq
STRADE	150 ml.	€/ml 994,08	€ 149.112,00	€/mq 24,85
FOGNATURA DI ADDUZIONE AL DEPURATORE	100 ml.	€/ml 404,11	€ 40.411,00	€/mq 6,74
RETE IDRICA	100 ml.	€/ml 160,57	€ 16.057,00	€/mq 2,68
RETE GAS	100 ml.	€/ml 154,07	€ 15.407,00	€/mq 2,57
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	100 ml	€/ml 111,11	€ 11.111,00	€/mq 1,85
				€/mq 38,69
Incidenza 30% per oneri indotti				€/mq 11,61
Totale				€/mq 50,30

COSTO AL METRO QUADRO URB. I

€/MQ 50,30



DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Elementi di riferimento:

- Superficie di riferimento = 10.000 mq.
- Area a standard = 20% della superficie fondiaria ovvero: 2.000 mq
- Indice di utilizzazione 60% ovvero 6000 mq

I costi sono quelli già indicati per le urbanizzazioni secondarie residenziale già in precedenza descritti

OPERE	Standard	Costo unitario 23	Costo al mq
PARCHEGGIO PUBBLICO	mq/mq 0,15	€/mq 49,00	€/mq 7,35
VERDE PUBBLICO	mq/mq 0,07	€/mq 33,00	€/mq 2,31
IMPIANTI SPORTIVI	mq/mq 0,08	€/mq 40,26	€/mq 3,22
CENTRI E SERVIZI SOCIALI E SANITARI	mq/mq 0,03	€/mq 97,00	€/mq 2,91
			€/mq 15,79
Incremento 30% per oneri indotti			€/mq 4,74
Totale			€/mq 20,53

COSTO AL METRO QUADRO URB. II

€/MQ 20,53



C - DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI DI OPERE PER LO SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI

Elementi di riferimento oltre a quelli già in precedenza indicati per l'industria e l'artigianato:

- Superficie di riferimento 10.000 mq
- Indice di utilizzazione 60%
- Depurazione e smaltimento rifiuti liquidi 0,05 addetti/mq.
- addetti n. 300
- costo depurazione e smaltimento liquidi annui € 712.516,08

I costi sostenuti dal Comune nel corso dell'anno 2016 per la gestione piattaforma per la raccolta dei rifiuti e per lo smaltimento ammonta, da Bilancio comunale cap. 5800, a € 1.259.500,00.=; pertanto la quota spettante procapite per il 2016 è pari a €/ab 104,10 (€ 1.259.500,00:12.099 abitanti)

OPERE	QUANTITA'	COSTO UNITARIO ADDETTO	COSTO AL MQ
DEPURAZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI LIQUIDI	addetti/mq 0,05	€/addetti 58,89	€/mq 2,94
ATTREZZATURE PER LO SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI	addetti/mq 0,05	€/addetti 104,10	€/mq 5,21
			€/mq 8,15
Incremento 10% per oneri indotti			€/mq 0,82
Totale			€/mq 8,97

COSTO AL METRO QUADRO PER R.S.U.

€/MQ 8,97



D - INDUSTRIA ALBERGHIERA

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento:

- Superficie di intervento = 1 ettaro
- densità media territoriale = 15.000 mc/ha
- superficie fondiaria = 50%
- superficie stradale = 13%
- 1 utente = 100 mc. - 30 mq. lordi di pavimento
- utenti complessivi = n. 150

I costi sono quelli già indicati per la costruzione di strada pubblica come in precedenza già descritto.

OPERE	quantità	costo unitario	COSTO COMPLESSIVO
STRADE PEDONALI E VEICOLARI	ml 130	€/ml 994,08	€ 129.230,40
RETE FOGNANTE	ml 150	€/ml 404,11	€ 60.616,50
DEPURAZIONE E SMALTIMENTO			€ 11.778,00
RETE IDRICA	ml 150	€/ml 160,57	€ 24.085,50
RETE GAS	ml 150	€/ml 154,07	€ 23.110,50
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	ml 150	€/ml 111,11	€ 16.666,50
			€ 265.487,40
Incremento del 20% per oneri indotti			€ 53.097,48
Totale			€ 318.584,88

SUP. LORDA DI PAVIMENTO = ut. 150x30 mq/ut. = **mq 4.500**

INCIDENZA per €/mq. di S.L.P. $\frac{€ 318.584,88}{mq. 4.500} = € /mq 70,80$

COSTO AL METRO QUADRO URB. I

€/MQ 70,80



DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Elementi di riferimento:

- parcheggi pubblici = 9 mq/utente
- verde pubblico = 8 mq/utente
- centro civico sociale e culturale = 1 mc/utente
- impianti sportivi = 2,5 mq/utente
- utenti = n. 150
- superficie lorda pavimento = mq. 4.500

I costi sono quelli già indicati per le urbanizzazioni secondarie residenziale già in precedenza descritti

SERVIZI	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO COMPLESSIVO
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/ut 9	€/mq 49,00	€ 441,00
VERDE PUBBLICO	mq/ut 8	€/mq 33,00	€ 264,00
CENTRO CIVICO SOCIALE E CULTURALE	mc/ut 1	€/mc 291,00	€ 291,00
IMPIANTI SPORTIVI	mq/ut 2,5	€/mq 40,26	€ 100,65
			€ 1.096,65
Incremento del 20% per oneri indotti			€ 219,33
Totale			€ 1.315,98

INCIDENZA per €/mq. di S.L.P. $\frac{€ 1.315,98}{30 \text{ mq/ut}} = €/\text{mq. } 43,87$

COSTO AL METRO QUADRO URB. II

€/MQ 43,87



E – DIREZIONALE E COMMERCIALE

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento:

- Superficie di intervento = 1 ettaro
- indice di utilizzazione = 0,6 mq/mq.
- incidenza strade = 0,30 mq/mq.
- 1 utente = 14 mq. di s.l.p.
- S.L.P. = mq. 6.000
- utenti complessivi = n. 428,5 (mq 6000/14 mq)

I costi sono quelli già indicati per la costruzione di strada pubblica come in precedenza già descritto.

OPERE	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	COSTO COMPLESSIVO
STRADE	300 ml.	€/ml 994,08	€ 298.224,00
RETE FOGNANTE	300 ml.	€/ml 404,11	€ 121.233,00
DEPIRAZIONE E SMALTIMENTO			€ 11.778,00
RETE IDRICA	300 ml.	€/ml 160,57	€ 48.171,00
RETE GAS	300 ml.	€/ml 154,07	€ 46.221,00
RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	300 ml.	€/ml 111,11	€ 33.333,00
VERDE ELEMENTARE	3 mq/ut. x 428.5	€/mq 40,73	€ 52.358,52
			€ 611.318,52
		Incremento 50% per oneri indotti	€ 305.659,26
		Totale	€ 916.977,78

INCIDENZA per €/mq. di S.L.P. $\frac{916.977,78}{mq. 6.000} = \text{€/mq. } 152,83$

COSTO AL METRO QUADRO URB. I	€/MQ	152,83
-------------------------------------	-------------	---------------



DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I costi sono quelli già indicati per le urbanizzazioni secondarie residenziale già in precedenza descritti

OPERE	STANDARD	COSTO UNITARIO	COSTO AL MQ
PARCHEGGI	1 mq/mq	€/mq 49,00	€/mq 49,00
Incremento 20% per oneri indotti			€/mq 9,80
TOT			€/mq 58,80

COSTO AL METRO QUADRO URB. II

€/MQ 58,80



CAPITOLO 3°

ADEGUAMENTO DEI COSTI BASE COMUNALI

Il Comune di Sedriano è stato individuato dalla Delibera di Consiglio Regionale n. II/557/1977 del 28 luglio 1977, come Comune di classe 1 - compreso in fascia centrale e ad alta intensità di sviluppo (Vedi Tabella B-1)

TABELLA B-2 – RESIDENZA

AMPIEZZA COMUNE	CLASSE 1	
	URBANIZZAZIONE 1°	URBANIZZAZIONE 2°
da 10.001 a 20.000 ab.	0,85	0,65

Il Comune ha inoltre la facoltà di variare le opere di urbanizzazione della residenza anche in relazione alle zone e ai tipi di intervento. Di tale opportuna possibilità risulta ragionevole disporre, atteso che con essa si ha la possibilità di variare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alle zone territoriali omogenee stabilite con D.M. 2.4.1968 ed ai tipi di intervento edilizio.

Pertanto, tenuto conto che i Comuni possono variare i parametri della tabella regionale solo in aumento, si evidenzia che parametri della nuova costruzione, demolizione e ricostruzione non convenzionate e ampliamenti, nonché quelli del restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione per le zone omogenee B, C ed E sono stati incrementati rispetto a quanto riportato nella tabella C1 – Residenza, allegata alla deliberazione Regionale n. II/557 del 28/07/77 in considerazione del fatto che tali zone sul nostro territorio risultano in espansione a seguito dell'entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio.

TABELLA C-1 RESIDENZA

ZONE DI CUI AL D.M. 02 APRILE 1968	OPERE DI URBANIZZAZIONE	NUOVE COSTRUZIONI, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI NON CONVENZIONATE E AMPLIAMENTI		RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE, NON COMPRESI TRA QUELLI DI CUI ALL'ART. 9 L. 10/77	
		Tabellari	Variazione	Tabellari	Variazione
A (N.A.F.)	URB. I	0,5	0,5	0,3	0,3
	URB. II	0,9	0,9	0,2	0,2
B (T.U.C.)	URB. I	0,6	0,8	0,4	0,4
	URB. II	0,9	1,1	0,3	0,3
C-E (A.T.U. – A.P.C.) (TESSUTO RURALE)	URB. I	0,9	1,2	0,4	0,5
	URB. II	0,9	1,2	0,3	0,4



Elementi di riferimento:

- COSTO URBANIZZAZIONE 1° = €/mc 14,70
- COSTO URBANIZZAZIONE 2° = €/mc 22,43

1. - CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA COMUNE

- Coefficiente di riduzione ampiezza comune URB. 1° = 0,85
URB. 1° €/mc 14,70 x 0,85 = €/mc 12,50
- Coefficiente di riduzione ampiezza comune URB. 2° = 0,65
URB. 2° €/mc 22,43 x 0,65 = €/mc 14,58

2. - CALCOLO COSTO MINIMO D'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLE ZONE DI CUI AL D.M. 2.4.1968:

ZONA A (N.A.F.)

Elementi di riferimento:

- COSTO URB. 1° = €/mc. 12,50
- COSTO URB. 2° = €/mc. 14,58
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 1° = 0,50 URB. 1° €/mc 12,50 x 0,5 = €/mc 6,25
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 2° = 0,90 URB. 2° €/mc 14,58 x 0,9 = €/mc 13,12

ZONA B (T.U.C.)

Elementi di riferimento:

- COSTO URB. 1° = €/mc. 12,50
- COSTO URB. 2° = €/mc. 14,58
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 1° = 0,80 URB. 1° €/mc 12,50 x 0,80 = €/mc 10,00
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 2° = 1,10 URB. 2° €/mc 14,58 x 1,10 = €/mc 16,04

ZONA C (A.T.U. – A.P.C. – TESSUTO RURALE)

Elementi di riferimento:

- COSTO URB. 1° = €/mc. 12,50
- COSTO URB. 2° = €/mc. 14,58
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 1° = 1,20 URB. 1° €/mc 12,50 x 1,20 = €/mc 15,00
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 2° = 1,20 URB. 2° €/mc 14,58 x 1,20 = €/mc 17,50

3. - INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NON COMPRESI TRA QUELLI DI CUI ALL'ART. 9 PUNTO B) L. N. 10/1977

Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, i progetti dovranno essere corredati da un computo metrico estimativo dei lavori da effettuarsi con i prezzi unitari da applicarsi risultanti dal listino della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Milano.

Ai sensi dell'art. 44 comma 8 della L.R. 12/2005, gli oneri di urbanizzazione dovranno essere riferiti alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore della superficie virtuale che si ottiene dividendo il



costo complessivo delle opere oggetto di concessione per il costo unitario (stabilito dalla Regione Lombardia o dal Comune di Sedriano annualmente con Determinazione del Responsabile di Area).

In alternativa, ai sensi dell'art. 44 comma 9 della L.R. n. 12/2005, il richiedente il titolo abilitativo potrà chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento.

ZONA A (N.A.F.)

- Parametro Minimo Incidenza Urb. 1° = 0,30 URB. 1° €/mc 12,50 x 0,3 = €/mc 3,75
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 2° = 0,20 URB. 2° €/mc 14,58 x 0,2 = €/mc 2,92

ZONA B (T.U.C.)

- Parametro Minimo Incidenza Urb. 1° = 0,40 URB. 1° €/mc 12,50 x 0,40 = €/mc 5,00
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 2° = 0,30 URB. 2° €/mc 14,58 x 0,30 = €/mc 4,37

ZONA C (A.T.U. – A.P.C. – TESSUTO RURALE)

- Parametro Minimo Incidenza Urb. 1° = 0,50 URB. 1° €/mc 12,50 x 0,50 = €/mc 6,25
- Parametro Minimo Incidenza Urb. 2° = 0,40 URB. 2° €/mc 14,58 x 0,40 = €/mc 5,83

TABELLA C-2

INDUSTRIA E ARTIGIANATO – INDUSTRIA ALBERGHIERA – COMMERCIALE E DIREZIONALE

La tabella che segue contiene i parametri minimi di incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione all'ampiezza demografica del Comune per gli edifici destinati alle attività industriali e artigianali, all'industria alberghiera e alle attività commerciali e direzionali.

Si evidenzia che i Comuni possono variare i parametri della tabella solo in aumento.

AMPIEZZA COMUNE	INDUSTRIA E ARTIGIANATO			INDUSTRIA ALBERGHIERA		ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI	
	Urb. I	Urb. II	RSU	Urb. I	Urb. II	Urb.I	Urb.II
Da 10.001 a 20.000 abitanti	0,80	0,65	0,98	0,90	0,75	0,90	0,70
	1,00	0,95	2,38	0,90	0,75	0,90	0,70

INDUSTRIA E ARTIGIANATO

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq. 50,30

COSTO URB. 2° = €/mq. 20,53

RSU = €/mq. 8,97

1- CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA COMUNE

- Coefficiente di riduzione ampiezza comune URB. 1° = 0,85
URB. 1° = €/mq 50,30 x 0,85 = €/mq 42,76
- Coefficiente di riduzione ampiezza comune URB. 2° = 0,65
URB. 2° = €/mq 20,53 x 0,65 = €/mq 13,34



2- CALCOLO COSTO MINIMO DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLA ZONA "D" DI CUI AL D.M. 02/04/68

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°	= €/mq	42,76
COSTO URB. 2°	= €/mq	13,34
RSU	= €/mq	8,97

- Parametro Minimo Incidenza URB. 1° = 1,00 URB. 1° = €/mq 42,76 x 1,00 = €/mq 42,76
- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,95 URB. 2° = €/mq 13,34 x 0,95 = €/mq 12,67
- Parametro minimo incidenza RSU = 2,38 RSU = €/mq 8,97 x 2,38 = €/mq 21,35

3- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO RIDUZIONE DEL 50% DEI PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA:

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°	= €/mq	42,76
COSTO URB. 2°	= €/mq	13,34
RSU	= €/mq.	8,97

- Parametro Minimo Incidenza URB. 1° = 0,50 URB. 1° = €/mq 42,76 x 0,50 = €/mq 21,38
- Parametro Minimo Incidenza URB. 2° = 0,48 URB. 2° = €/mq 13,34 x 0,48 = €/mq 6,40
- Parametro Minimo Incidenza RSU = 1,19 RSU = €/mq 8,97 x 1,19 = €/mq 10,67

INDUSTRIA ALBERGHIERA

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°	= €/mq.	70,80
COSTO URB. 2°	= €/mq.	43,87

1- CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA COMUNE

- Coefficiente di riduzione ampiezza comune URB. 1° = 0,85
URB. 1°= €/mq 70,80 x 0,85 = €/mq 60,18
- Coefficiente di riduzione ampiezza comune URB. 2° = 0,65
URB. 2°= €/mq 43,87 x 0,65 = €/mq 28,52

2- CALCOLO COSTO MINIMO DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°	= €/mq	60,18
COSTO URB. 2°	= €/mq	28,52

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,90 URB. 1° = €/mq 60,18 x 0,90 = €/mq 54,16
- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,75 URB. 2° = €/mq 28,52 x 0,75 = €/mq 21,39

3- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO RIDUZIONE DEL 50% DEI PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA:

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°	= €/mq	60,18
COSTO URB. 2°	= €/mq	28,52

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,45 URB. 1°= €/mq 60,18 x 0,45 = €/mq 27,08
- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,38 URB. 2°= €/mq 28,52 x 0,38 = €/mq 10,84



ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq. 152,83

COSTO URB. 2° = €/mq. 58,80

1- COMUNE CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,85 URB. 1° = €/mq 152,83 x 0,85 = €/mq 129,91

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,65 URB. 2° = €/mq 58,80 x 0,65 = €/mq 38,22

2- CALCOLO COSTO MINIMO DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Elementi di riferimento

COSTO URB. 1° = €/mq 129,91

COSTO URB. 2° = €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,90 URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,90 = €/mq 116,92

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,70 URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,70 = €/mq 26,75

3- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO RIDUZIONE DEL 50% DEI PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA:

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 129,91

COSTO URB. 2° = €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,45 URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,45 = €/mq 58,46

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,35 URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,35 = €/mq 13,38

N.B.: Per gli interventi di ristrutturazione e di risanamento per attività industriali, artigianali, alberghiere, direzionali e commerciali i progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dal listino della C.C.I.A.A. della Provincia di Milano, riferiti alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere oggetto di concessione per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48 della L.R. 12/2005.

TABELLA C-3

OPERE DI INTERESSE GENERALE NON CONSIDERATE DAL PUNTO F DELL'ART. 9 LEGGE 28.01.1977

Infine, la tabella che segue contiene i parametri minimi di incidenza degli oneri di urbanizzazione per le opere di interesse generale non considerate al punto f) dell'art. 9 della Legge 28.01.1977, n. 10.



PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Parcheggi coperti e silos autoveicoli	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tab. C-2 per le attività commerciali e direzionali vanno moltiplicati per il parametro 4 e riferiti a posto macchina
Attrezzature culturali sanitarie assistenziali	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tab. C-2 per le attività commerciali e direzionali vanno moltiplicati per il parametro 0,2 riferiti a mq. di sup. lorda di pavimento
Attrezzature sportive	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tab. C-2 per le attività commerciali e direzionali vanno moltiplicati per il parametro 0,1 e riferiti, nel caso di impianti sportivi coperti, AL mq. della sup. coperta e, nel caso di impianti scoperti, al mq. della sup. lorda di pavimento dei servizi annessi
Attrezzature per lo spettacolo	Gli oneri risultanti dall'applicazione della tab. C-2 per le attività commerciali e direzionali vanno moltiplicati per il parametro 0,3 e riferiti al mq. di sup. lorda di pavimento

Per tutte le ristrutturazioni edilizie (con esclusione della ristrutturazione urbanistica) si applicano tutti gli stessi parametri di cui sopra ridotti in misura non superiore al 50%.

Per i campeggi gli oneri vanno riferiti al numero degli utenti autorizzati, applicando i parametri per l'industria alberghiera ai costi base di urbanizzazione I e II per utente indicati nella tabella A6 e A7, ridotti di un quinto.

OPERE DI INTERESSE GENERALE

A - PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI

PARAMETRO MOLTIPLICATORE = 4 riferito a posto macchina

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 152,83

COSTO URB. 2° = €/mq 58,80

1 - CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA COMUNE

URB. 1° = €/mq 152,80 x 0,85 = €/mq 129,91

URB. 2° = €/mq 58,80 x 0,65 = €/mq 38,22

2 - CALCOLO COSTO MINIMO DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 129,91

COSTO URB. 2° = €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,90

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,90 = €/mq 116,92 x 4 = €/mq 467,68

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,70

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,70 = €/mq 26,75 x 4 = €/mq 107,00



3- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO RIDUZIONE DEL 50% DEI PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA:

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°= €/mq 129,91

COSTO URB. 2°= €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1°= 0,45

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,45 = €/mq 58,46 x 4 = €/mq 233,84

- Parametro minimo incidenza URB. 2°= 0,3

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,35 = €/mq 13,38 x 4 = €/mq 53,52

B - ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE ASSISTENZIALI

PARAMETRO MOLTIPLICATORE = gli oneri per le attività commerciali e direzionali vanno moltiplicati per il parametro 0,20 riferiti a mq di superficie lorda di pavimento

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq. 152,83

COSTO URB. 2° = €/mq. 58,80

1 - CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA COMUNE

URB. 1°= €/mq 152,83 x 0,85 = €/mq 129,91

URB. 2°= €/mq 58,80 x 0,65 = €/mq 38,22

2 - CALCOLO COSTO MINIMO DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°= €/mq 129,91

COSTO URB. 2°= €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1°= 0,90

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,90 = €/mq 116,92 x 0,2 = €/mq 23,38

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,70

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,70 = €/mq 26,75 x 0,2 = €/mq 5,35

3- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO RIDUZIONE DEL 50% DEI PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA:

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1°= €/mq 129,91

COSTO URB. 2°= €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,45

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,45 = €/mq 58,46 x 0,2 = €/mq 11,69

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,35

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,35 = €/mq 13,38 x 0,2 = €/mq 2,68



C - ATTREZZATURE SPORTIVE

PARAMETRO MOLTIPLICATORE = gli oneri per le attività commerciali e direzionali vanno moltiplicati per il parametro 0,10 e riferiti a mq di superficie lorda di pavimento dei servizi annessi nel caso di impianti sportivi scoperti, al mq di tutta la superficie coperta nel caso di impianto sportivo coperti

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 152,83

COSTO URB. 2° = €/mq 58,80

1 - CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA COMUNE

URB. 1° = €/mq 152,83 x 0,85 = €/mq 129,91

URB. 2° = €/mq 58,80 x 0,65 = €/mq 38,22

2 - CALCOLO COSTO MINIMO DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 129,91

COSTO URB. 2° = €/mq 38,22

- PARAMETRO MIN. INCIDENZA URB. 1° = 0,90

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,90 = €/mq 116,92 x 0.10 = €/mq 11,69

- PARAMETRO MIN. INCIDENZA URB. 2° = 0,70

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,70 = €/mq 26,75 x 0.10 = €/mq 2,68

3- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO RIDUZIONE DEL 50% DEI PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA:

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 129,91

COSTO URB. 2° = €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,45

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,45 = €/mq 58,46 x 0.10 = €/mq 5,85

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,35

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,35 = €/mq 13,38 x 0.10 = €/mq 1,34

D - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO

PARAMETRO MOLTIPLICATORE = gli oneri per le attività commerciali e direzionali vanno moltiplicati per il parametro 0.30 e riferiti al mq di superficie lorda di pavimento

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 152,83

COSTO URB. 2° = €/mq 58,80

1 - CALCOLO RIDUZIONE AMPIEZZA COMUNE

URB. 1° = €/mq 152,83 x 0,85 = €/mq 129,91

URB. 2° = €/mq 58,80 x 0,65 = €/mq 38,22



2 - CALCOLO COSTO MINIMO DI INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 129,91

COSTO URB. 2° = €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,90

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,90 = €/mq 116,92 x 0.30 = €/mq 35,08

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,70

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,70 = €/mq 26,75 x 0.30 = €/mq 8,03

3- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO RIDUZIONE DEL 50% DEI PARAMETRI MINIMI DI INCIDENZA:

Elementi di riferimento:

COSTO URB. 1° = €/mq 129,91

COSTO URB. 2° = €/mq 38,22

- Parametro minimo incidenza URB. 1° = 0,45

URB. 1° = €/mq 129,91 x 0,45 = €/mq 58,46 x 0.30 = €/mq 17,54

- Parametro minimo incidenza URB. 2° = 0,35

URB. 2° = €/mq 38,22 x 0,35 = €/mq 13,38 x 0.30 = €/mq 4,01



CAPITOLO 4°

TABELLA RIEPILOGO ONERI COMPARATIVA
ONERI VIGENTI – ONERI AGGIORNATI
CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE DEL 28.07.1977 N. II/557

ONERI ATTUALMENTE IN VIGORE

ONERI AGGIORNATI

TABELLA 1 – EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA				
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE				
ZONA A (NAF)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI		RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE	
	URB. I €/mc 4,43	URB. I €/mc 6,25	URB. I €/mc 2,66	URB. I €/mc 3,75
	URB. II €/mc 14,49	URB. II €/mc 13,12	URB. II €/mc 3,22	URB. II €/mc 2,92
	TOT. I + II €/mc 18,92	TOT. I + II €/mc 19,37	TOT. I + II €/mc 5,88	TOT. I + II €/mc 6,67
ZONA B (TUC)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI		RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE	
	URB. I €/mc 7,09	URB. I €/mc 10,00	URB. I €/mc 3,55	URB. I €/mc 5,00
	URB. II €/mc 17,71	URB. II €/mc 16,04	URB. II €/mc 4,83	URB. II €/mc 4,37
	TOT. I + II €/mc 24,80	TOT. I + II €/mc 26,04	TOT. I + II €/mc 8,38	TOT. I + II €/mc 9,37
ZONA C e E (ATU – APC E TESSUTO RURALE)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI		RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE	
	URB. I €/mc 10,64	URB. I €/mc 15,00	URB. I €/mc 4,43	URB. I €/mc 6,25
	URB. II €/mc 19,31	URB. II €/mc 17,50	URB. II €/mc 6,43	URB. II €/mc 5,83
	TOT. I + II €/mc 29,95	TOT. I + II €/mc 32,50	TOT. I + II €/mc 10,86	TOT. I + II €/mc 12,08



TABELLA RIEPILOGO ONERI COMPARATIVA
ONERI VIGENTI – ONERI AGGIORNATI
 CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE DEL 28.07.1977 N. II/557



ONERI ATTUALMENTE IN VIGORE



ONERI AGGIORNATI

TABELLA 2 – EDIFICI ED IMPIANTI PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO				
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE				
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI		RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE	
	URB. I €/mq 26,63	URB. I €/mq 42,76	URB. I €/mq 13,31	URB. I €/mq 21,38
	URB. II €/mq 19,49	URB. II €/mq 12,67	URB. II €/mq 10,04	URB. II €/mq 6,40
	TOT. I + II €/mq 46,12	TOT. I + II €/mq 55,43	TOT. I + II €/mq 23,35	TOT. I + II €/mq 27,78

TABELLA 3 – SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI				
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE				
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI		RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE	
	€/mq 16,50	€/mq 21,35	€/mq 8,25	€/mq 10,67



TABELLA RIEPILOGO ONERI COMPARATIVA
ONERI VIGENTI – ONERI AGGIORNATI
 CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE DEL 28.07.1977 N. II/557



ONERI ATTUALMENTE IN VIGORE



ONERI AGGIORNATI

TABELLA 4 – EDIFICI ED IMPIANTI PER ALBERGHIERA				
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE				
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI		RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE	
	URB. I €/mq 36,96	URB. I €/mq 54,16	URB. I €/mq 18,48	URB. I €/mq 27,08
	URB. II €/mq 42,04	URB. II €/mq 21,39	URB. II €/mq 21,30	URB. II €/mq 10,84
	TOT. I + II €/mq 79,00	TOT. I + II €/mq 75,55	TOT. I + II €/mq 39,78	TOT. I + II €/mq 37,92

TABELLA 5 – EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI				
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE				
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI		RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE	
	URB. I €/mq 83,11	URB. I €/mq 116,92	URB. I €/mq 41,55	URB. I €/mq 58,46
	URB. II €/mq 25,77	URB. II €/mq 26,75	URB. II €/mq 12,02	URB. II €/mq 13,38
	TOT. I + II €/mq 108,88	TOT. I + II €/mq 143,67	TOT. I + II €/mq 53,57	TOT. I + II €/mq 71,84



TABELLA RIEPILOGO ONERI COMPARATIVA
ONERI VIGENTI – ONERI AGGIORNATI
 CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO REGIONALE DEL 28.07.1977 N. II/557

ONERI ATTUALMENTE IN VIGORE

ONERI AGGIORNATI

TABELLA 6 – OPERE DI INTERESSE GENERALE

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE				
	NUOVE		RISTRUTTURAZIONE	
	PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI	URB. I € 332,46 per posto auto	URB. I € 467,68 per posto auto	URB. I € 166,23 per posto auto
URB. II € 103,11 per posto auto		URB. II € 107,00 per posto auto	URB. II € 48,12 per posto auto	URB. II € 53,52 per posto auto
TOT. I + II € 435,57		TOT. I + II € 574,68	TOT. I + II € 214,35	TOT. I + II € 287,36
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI	URB. I €/mq 16,63	URB. I €/mq 23,38	URB. I €/mq 8,31	URB. I €/mq 11,69
	URB. II €/mq 5,15	URB. II €/mq 5,35	URB. II €/mq 2,40	URB. II €/mq 2,68
	TOT. I + II €/mq 21,78	TOT. I + II €/mq 28,73	TOT. I + II €/mq 10,71	TOT. I + II €/mq 14,37
ATTREZZATURE SPORTIVE	URB. I €/mq 8,31	URB. I €/mq 11,69	URB. I €/mq 4,15	URB. I €/mq 5,85
	URB. II €/mq 2,60	URB. II €/mq 2,68	URB. II €/mq 1,21	URB. II €/mq 1,34
	TOT. I + II €/mq 10,91	TOT. I + II €/mq 14,37	TOT. I + II €/mq 5,36	TOT. I + II €/mq 7,19
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	URB. I €/mq 24,93	URB. I €/mq 35,08	URB. I €/mq 12,47	URB. I €/mq 17,54
	URB. II €/mq 7,74	URB. II €/mq 8,03	URB. II €/mq 3,61	URB. II €/mq 4,01
	TOT. I + II €/mq 32,67	TOT. I + II €/mq 43,11	TOT. I + II €/mq 16,08	TOT. I + II €/mq 21,55



ESITO DELL'ANALISI

Le rilevazioni riferite al dicembre 2016 ultimo dato disponibile dalla Camera di Commercio, rapportate al mese di luglio 2007, data di riferimento dell'ultimo aggiornamento delle monetizzazione delle aree a standard (Documento di Piano del PRG):

Indici dicembre 2016: 106,90 (base anno 2010) Coefficiente di raccordo: 1,133

Indici luglio 2007: 127,40 (base anno 2000) Coefficiente di raccordo 1,186

Formula:

$(106,90 : 127,40) \times (1,133 \times 1,186 \times 100) - 100 = 12,87 \% \text{ di incremento}$

DETERMINAZIONE COSTO BASE POSTO AUTO AI SENSI DELL'ART. 64 COMMA 3 L.R. 12/2005

La Legge Regionale n. 12/2005 art. 64 comma 3 recita *“Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all’obbligo di recepimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.”*

Si eseguono pertanto le seguenti valutazioni a seconda che trattasi di :

- a- reperimento posto auto all’aperto;
- b- costruzione autorimessa

a- Il costo di un posto auto all’aperto viene stimato con i dati indicati nel presente studio in €/mq

195,00 così determinato: €/mq 49,00 (parcheggio)
 €/mq 100,86 (area standard)
 €/mq 44,96 (oneri indotti 30% circa)

€/mq 194,82 arrotondato €/mq 195,00

Considerando una superficie di circa 15 mq per posto auto e di mq 15 per spazio di manovra per ogni posto auto , il costo è pari a **€ 5.850,00** (mq 30 x €/mq 195,00)

b- Costruzione autorimessa: si prende come riferimento la costruzione di un parcheggio fuori terra per 600 posti auto per un costo totale delle opere € 6.494.687,00 così come indicato a pag. 334 e 335 delle Tipologie Edilizie 2014 edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Considerando una superficie coperta di mq 2.700 con un rapporto di copertura pari al 50%: sup. necessaria all’intervento mq 5.400 x €/mq 100,86 = € 544.644,00.

Costo totale dell’intervento: € 7.039.331,00 / 600 = € 11.732,22 arrotondato a **€ 11.735,00**

Dovendo il Comune di Sedriano realizzare parcheggi e/o autorimesse pubbliche così come indicato all’art. 64 comma 3 L.R. 12/2005, non potendo sapere a priori quale opportunità e possibilità si prospetteranno in relazione alla disponibilità di aree pubbliche, dovendo richiedere nei casi previsti dalla normativa di cui sopra una quota relativa alla monetizzazione di spazi destinati a parcheggio, si assume come dato utile di riferimento la media tra i due valori sopra indicati esposti a metro quadrato.



Quindi: € 5.850,00 + € 11.735,00 = € 17.585,00 / 2 = € 8.792,50 / 30 mq = €/mq 293,05 arrotondato a **€/mq 293,00**

Concludendo:

- per i casi previsti dalla L.R. 12/2005 art. 64 comma 3 il costo della monetizzazione a mq sarà pari a € 293,00 ovvero ad almeno € 8.790,00 (€ 293 x mq 30);



TABELLA FINALE
(DA APPROVARE)

TABELLA 1 – EDIFICI DESTINATI ALLA RESIDENZA		
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
ZONA A (NAF)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mc 6,25	URB. I €/mc 3,75
	URB. II €/mc 13,12	URB. II €/mc 2,92
	TOT. I + II €/mc 19,37	TOT. I + II €/mc 6,67
ZONA B (TUC)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mc 10,00	URB. I €/mc 5,00
	URB. II €/mc 16,04	URB. II €/mc 4,37
	TOT. I + II €/mc 26,04	TOT. I + II €/mc 9,37
ZONA C e E (ATU – APC E TESSUTO RURALE)	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mc 15,00	URB. I €/mc 6,25
	URB. II €/mc 17,50	URB. II €/mc 5,83
	TOT. I + II €/mc 32,50	TOT. I + II €/mc 12,08



TABELLA FINALE
(DA APPROVARE)

TABELLA 2 – EDIFICI ED IMPIANTI PER L'INDUSTRIA E L'ARTIGIANATO		
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 42,76	URB. I €/mq 21,38
	URB. II €/mq 12,67	URB. II €/mq 6,40
	TOT. I + II €/mq 55,43	TOT. I + II €/mq 27,78

TABELLA 3 – SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI		
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	€/mq 21,35	€/mq 10,67



TABELLA FINALE
(DA APPROVARE)

TABELLA 4 – EDIFICI ED IMPIANTI PER ALBERGHIERA		
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 54,16	URB. I €/mq 27,08
	URB. II €/mq 21,39	URB. II €/mq 10,84
	TOT. I + II €/mq 75,55	TOT. I + II €/mq 37,92

TABELLA 5 – EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI		
INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	NUOVE COSTRUZIONI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI	RESTAURO RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE
	URB. I €/mq 116,92	URB. I €/mq 58,46
	URB. II €/mq 26,75	URB. II €/mq 13,38
	TOT. I + II €/mq 143,67	TOT. I + II €/mq 71,84



TABELLA FINALE
(DA APPROVARE)

TABELLA 6 – OPERE DI INTERESSE GENERALE

INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	NUOVE	RISTRUTTURAZIONE
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI	URB. I € 467,68 per posto auto	URB. I € 233,84 per posto auto
	URB. II € 107,00 per posto auto	URB. II € 53,52 per posto auto
	TOT. I + II € 574,68	TOT. I + II € 287,36
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE, ASSISTENZIALI	URB. I €/mq 23,38	URB. I €/mq 11,69
	URB. II €/mq 5,35	URB. II €/mq 2,68
	TOT. I + II €/mq 28,73	TOT. I + II €/mq 14,37
ATTREZZATURE SPORTIVE	URB. I €/mq 11,69	URB. I €/mq 5,85
	URB. II €/mq 2,68	URB. II €/mq 1,34
	TOT. I + II €/mq 14,37	TOT. I + II €/mq 7,19
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	URB. I €/mq 35,08	URB. I €/mq 17,54
	URB. II €/mq 8,03	URB. II €/mq 4,01
	TOT. I + II €/mq 43,11	TOT. I + II €/mq 21,55

