



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI

(Provincia di Milano)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 24/07/2024

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E DI SMALTIMENTO RIFIUTI. COSTO COSTRUZIONE. MODALITA' DI PAGAMENTO.

SESSIONE	SEDUTA PUBBLICA	PRIMA CONVOCAZIONE
----------	-----------------	--------------------

L'anno duemilaventiquattro, addì ventiquattro del mese di Luglio alle ore 19:40 circa, nella Sala Adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. – Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
SALVATORI LUISA	X		COSTA ROBERTO	X	
SCATURRO SILVANA	X		DAL BELLO MASSIMILIANO	X	
FUSTO LUIGI	X		LANZANI MARCO	X	
BOSINI RICCARDO	X		FINOTTI DANIELE	X	
VIGHI RICCARDO	X		GATTI ENRICO		X
PETRELLA NICOLA	X		OCA SERAFINA		X
ELDANI SABRINA	X				

PRESENTI: 11 ASSENTI: 2

Partecipano gli assessori esterni BAGNOLI FABIO e D'EMEY DEBORAH

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.Cameriere Enrico Antonio** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. **Luigi Fusto** nella sua qualità di **Il Presidente del Consiglio** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI

(Provincia di Milano)

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E DI SMALTIMENTO RIFIUTI. COSTO COSTRUZIONE. MODALITA' DI PAGAMENTO.

Illustra il Sindaco

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso e considerato che:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 all'art. 43 comma 1 prescrive: *“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.”*;
- il Comune di Vizzolo Predabissi ha provveduto all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 10 giugno 2010;

Richiamato l'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i. dal quale si evince che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, 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;

Richiamata la propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 26 marzo 2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il nuovo Documento di Piano, la contestuale variante al Piano delle Regole, la variante al Piano dei Servizi del P.G.T. del Comune di Vizzolo Predabissi e il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), la documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la componente geologica, in pubblicazione definitiva sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24 luglio 2024 ai sensi dell'art. 13 commi 11 e 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Considerato che l'art. 44, della L.R. 12/2005 e s.m.i., sopra citato stabilisce che:

- 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 (comma 5);
- 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 (comma 6);
- 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 (comma 7);
- 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 (comma 8);



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI (Provincia di Milano)

Considerato altresì che la L.R. 12/2005 e s.m.i.:

- in merito ai parcheggi (art. 69) dispone chiaramente che sia quelli pertinenziali sia quelli non pertinenziali, costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione dovuto;
- in caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (art. 43 comma 2-bis) 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. Il Comune di Vizzolo Predabissi ha già determinato la maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto con delibera di Consiglio Comunale 28 del 25 novembre 2011, che qui si intende richiamata e confermata;
- prevede una maggiorazione percentuale (art. 43, comma 2-sexies) del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A);

Visto il documento denominato “*Aggiornamento oneri urbanizzazione*” predisposto dall'Ing. Fabrizia Palavicini pervenuto in atti al prot. n. 6965 del 12 luglio 2024;

Ricordato che, come previsto all'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10;

Ritenuto, per quanto sopra espresso di:

- procedere con l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- considerare che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; e che gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento;
- confermare la maggiorazione del 4% in caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (art. 43 comma 2-bis) come già deliberato con delibera di Consiglio Comunale 28 del 25 novembre 2011, che qui si intende richiamata e confermata;
- prevedere ai sensi dell'art. 43 comma 2sexies 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) pari al 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI (Provincia di Milano)

Visto:

- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislativi e regolamenti in materia edilizia”;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “*Legge per il governo del territorio*”;

Visto l'allegato parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio, sotto il profilo della regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente deliberazione ai sensi dell'art.49, 1° comma del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 introdotto dall'art. 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, come modificata dalla Legge di conversione 7 dicembre 2012, n. 213;

Visto l'allegato parere favorevole, per quanto di competenza, sotto il profilo della regolarità contabile della presente deliberazione, espresso dal Responsabile dell'Area Finanze Tributi e Personale, ai sensi dell'art 49, 1° comma e dell'art. 147 bis 1° comma, del D.L. 267 del 18 agosto 2000;

Dato atto che la seduta consiliare viene registrata e che la relativa trascrizione della registrazione a cui si rinvia, è oggetto di apposito Processo Verbale;

Presenti n. 11 consiglieri comunali;

Astenuti n. 2 (Lanzani, Finotti);

Votanti n. 9;

Di cui favorevoli n. 9;

Contrari n. 0.

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare il documento denominato “*Aggiornamento oneri urbanizzazione*” predisposto dall' Ing. Fabrizia Palavicini pervenuto in atti al prot. n. 6965 del 12 luglio 2024, illustrante l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti di cui all'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. nonché le riduzioni e maggiorazioni al contributo di costruzione previste in premessa;
3. di applicare le nuove tariffe contenute nel presente atto ai titoli abilitativi che ne siano assoggettati, presentati a partire dalla data di approvazione del presente provvedimento;
4. di dare atto che la Giunta Comunale procederà annualmente all'adeguamento degli importi degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri di smaltimento dei rifiuti e del costo di costruzione, sulla base dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT su base nazionale per gli edifici residenziali;
5. di stabilire che la quota del contributo per il costo di costruzione per impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, terziarie, ricreative, espositive è fissata nella misura del 10% del costo effettivo della costruzione, documentata in base al computo metrico i cui prezzi unitari siano

Via G. VERDI N. 9 – 20070 Vizzolo Predabissi

Tel. 02 982021 - Fax 02 98231392

P. IVA 08414570153 / C.F. 84503700159

www.comune.vizzolopredabissi.mi.it/

comune.vizzolopredabissi@pec.regione.lombardia.it



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI **(Provincia di Milano)**

risultanti dal Bollettino della Camera di Commercio Industria e Artigianato in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività;

6. di stabilire che il pagamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti ed al costo di costruzione dovrà essere versato presso la tesoreria comunale entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire o dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, trascorsi i quali il pagamento sarà soggetto agli interessi di mora previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.;
7. di stabilire che, qualora il titolare ne faccia espressa richiesta, gli oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti ed il costo di costruzione potranno essere rateizzati nel seguente modo:
Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:
 - 50% entro 30 giorni dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire o dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività;
 - 50% contestualmente all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre la decorrenza naturale del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività.Sulle somme dovute per effetto della rateizzazione dovrà essere corrisposto l'interesse legale. La garanzia della somma dovuta per effetto della rateizzazione dovrà essere prestata a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa comprensiva degli interessi legali.
Resta in facoltà del titolare pagare in qualsiasi momento le somme rateizzate non ancora pagate. In tal caso, dalla data effettiva di pagamento, cesserà la corresponsione degli interessi legali.
8. di ritenere superati tutti gli atti deliberativi precedentemente approvati aventi per oggetto i dispositivi della presente deliberazione.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza di provvedervi;

Visto l'art. 134 - IV comma - del D. L. 267 del 18 agosto 2000;

Presenti n. 11 consiglieri comunali;

Astenuti n. 2 (Lanzani, Finotti);

Votanti n. 9;

Di cui favorevoli n. 9;

Contrari n. 0.

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma 4 – del T.U.EE.LL.



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI
(Provincia di Milano)

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Luigi Fusto

IL Segretario Comunale
Dott. Cameriere Enrico Antonio

(atto sottoscritto digitalmente)



AGGIORNAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE

E
COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI
PROTOCOLLO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 000655/2024 del 12/07/2024
Firmatario: Palavicini Fabrizia

sa Salvatori

sindaco

ngelo Bettinelli

responsabile ufficio tecnico

brizia Palavicini – via XX Settembre 8 Lodi

ingegnere

Relazione illustrativa

luglio 2024

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	INQUADRAMENTO NORMATIVO	3
1.2	ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI	5
2	COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
2.1	PREMESSA	7
2.2	COSTI UNITARI PARAMETRICI E INCIDENZA SPESE GENERALI	8
3	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	10
3.1	OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIALITA' ESISTENTE	10
3.2	OPERE ESTENSIONE RETI SOTTOSERVIZI	11
3.3	NUOVE OPERE VIABILISTICHE	11
3.4	VERDE PIANTUMATO	11
3.5	STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11
4	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	16
5	OPERE DI URBANIZZAZIONE SINOTTICO	22
6	CARICO INSEDIATIVO PREVISTO DAL P.G.T.	23
7	AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE	25
7.1	ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE	25
7.2	ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA DESTINAZIONE PRODUTTIVA	25
7.3	ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA DESTINAZIONE TERZIARIA	26
7.4	ONERI SMALTIMENTO RIFIUTI	26
7.5	ONERI DI URBANIZZAZIONE PER OPERE DI INTERESSE GENERALE	27
7.6	RIDUZIONI PER TESSUTI CONSOLIDATI	27
7.7	RIDUZIONI E INCREMENTI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	27
8	CONFRONTO COMUNI CONTERMINI	28
9	TABELLE RIASSUNTIVE ONERI DI URBANIZZAZIONE	32

1 PREMESSA

1.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, 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.

I Comuni, ai sensi delle disposizioni vigenti, sia a livello nazionale che a livello regionale, sono **tenuti all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione**, tenuto conto dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I due principali riferimenti legislativi in merito sono:

- L'art. 16 del 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 ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.*
- L'art. 44 comma 1 della 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.*

Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 12/2005 "Disapplicazione di norme statali", l'art. 44 della L.R. 12/2005 prevale sull'art. 16 del D.P.R. 380/2001, pertanto **l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire con cadenza triennale**.

L'art. 44 della L.R. 12/05 inoltre:

- Definisce la tipologia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (commi 3 e 4)
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
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.

- Definisce le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione per i differenti tipi di intervento edilizio e per le diverse destinazioni d'uso (commi 5, 6, 7)

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.

- Stabilisce le riduzioni per gli interventi di ristrutturazione (comma 8)

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.

In merito ai **parcheggi**, l'art. 69 della L.R. 12/2005 dispone chiaramente che sia quelli pertinenziali sia quelli non pertinenziali, **costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito** e le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione dovuto.

La stessa L.R. 12/05 prevede che i Comuni, in caso di intervento di recupero sottotetto a fini abitativi possano deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 10% del contributo di costruzione dovuto (art. 64, comma 7):

7. La realizzazione degli **interventi di recupero di cui al presente capo (TITOLO IVA ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE - CAPO I - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI)** comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni **possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.**

La L.R. 12/05 e s.m.i. all'art. 43 comma 2-bis. stabilisce 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.

Il Comune di Vizzolo Predabissi ha già determinato la maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto con D.C.C. 28 del. 25/11/2011.

1.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI

La delibera di C.C n. 22 del 10/06/2010 determinava le attuali tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, per le differenti destinazioni d'uso come indicate nella seguente tabella.

Comune di Vizzolo Predabissi - oneri vigenti - 2010					
	U. di riferimento	primarie	secondarie	smaltimento o rifiuti	TOTAL E
Residenza					
<i>Nuove costruzioni:</i>					
Centro storico nucleo di antica formazione	mc	9,60	34,53		44,13
Ambito del essuto urbano consolidato	mc	11,52	34,53		46,05
Ambiti di trasformazione	mc	17,28	34,53		51,81
<i>Restauri o ristrutturazioni:</i>					
Centro storico nucleo di antica formazione	mc	4,80	17,27		22,07
Ambito del essuto urbano consolidato	mc	5,76	17,27		23,03
Ambiti di trasformazione	mc	8,64	17,27		25,91
Industria e artigianato					
<i>Nuova costruzione</i>	mq	27,93	17,00	34,25	79,18
<i>Ristrutturazione</i>	mq	13,97	8,69	17,13	39,79
Industria Alberghiera					
<i>Nuova costruzione</i>	mq	45,65	54,60		100,25
<i>Ristrutturazione</i>	mq	22,83	27,30		50,13
Commerciale e direzionale					
<i>Nuova costruzione</i>	mq	83,17	72,00		155,17
<i>Ristrutturazione</i>	mq	41,60	36,00		77,60
Parcheggi e silos coperti					
mq/posto auto		415,84	288		703,84
Attrezzature di interesse generale aree di proprietà comunale assegnate in diritto di superficie*					
	mq/slp	20,80	14,40		35,20
Attrezzature di interesse generale sportive					
	mq/superfici e coperta mq/servizi annessi	10,40	7,20		17,60
Attrezzature di interesse generale per lo spettacolo					
	mq/slp	31,19	21,60		52,79
* attrezzature culturali, sanitari e assistenziali					

2 COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1 PREMESSA

Come già indicato in premessa l'art. 44 comma 1 della L.R. 12/05 stabilisce che *"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."*

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 26/03/2024, è stata approvata la Variante al P.G.T. del Comune di Vizzolo Predabissi (MI).

Sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi si è proceduto in questa sede ad un'analisi dei costi di adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale analisi è stata effettuata con differenti modalità:

- Nei casi in cui fosse disponibile il progetto delle opere si è tenuto conto del quadro economico del progetto, eventualmente aggiornato, qualora non recente.
- Nei casi in cui non fosse presente un progetto si è proceduto stimando, sulla base dell'esperienza e dei precedenti appalti eseguiti, un costo unitario differenziato per tipologia di intervento. Il costo unitario stimato è stato poi moltiplicato per il dato quantitativo misurato e dedotto dagli elaborati grafici, determinando quindi un costo stimato per ogni intervento.

Si specifica che: i costi indicati si devono intendere come stime di massima, di conseguenza **non sono in alcun modo vincolanti per la definizione delle future convenzioni per la cui sottoscrizione si dovrà procedere a stime di dettaglio.**

La suddivisione delle opere di urbanizzazione è stata fatta tenendo conto delle disposizioni di normativa e dalla disciplina di PGT.

Nello specifico la L.R. 12/05 all'art. 44 stabilisce quali sono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come segue:

Opere di urbanizzazione primaria:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- 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;
- attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri;
- interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
- interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione si è proceduto, come maggiormente dettagliato nei successivi paragrafi a suddividere le previsioni del Piano dei servizi in opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente a differenziare i costi delle opere di urbanizzazione in base alla destinazione di pertinenza in 3 macro categorie:

- residenziale
- produttiva
- terziaria

2.2 COSTI UNITARI PARAMETRICI E INCIDENZA SPESE GENERALI

Per quanto attiene ai costi unitari di massima delle opere sono stati utilizzati i seguenti costi

Tabella riassuntiva costi unitari	
Attrezzature e infrastrutture urbane	costo unitario €/mq
strade	
manutenzione straordinaria	25
nuove realizzazioni o allargamenti	85
percorsi ciclopedonali	costo unitario €/mq
manutenzione straordinaria	45
nuove realizzazioni o allargamenti in ambito urbano (compreso arredo urbano accessorio)	125
nuove realizzazioni o allargamenti in ambito extraurbano (senza attraversamenti e opere particolari: ponticelli)	60
nuove realizzazioni o allargamenti in ambito extraurbano (con attraversamenti e opere particolari: ponticelli)	120
Aree a verde	costo unitario €/mq
verde attrezzato	
nuove realizzazioni o ampliamenti	100
Verde piantumato	
nuove realizzazioni o ampliamenti	35
Parcheggi	costo unitario €/mq
parcheggi a servizio della residenza/parcheggi a servizio degli insed. produttivi	
manutenzione straordinaria: (rifacimento tappetino, piantumazioni, rifacimento illuminazione, rifacimento recinzioni)	46
nuove realizzazioni o ampliamenti	123
Estensione reti sottoservizi	costo unitario €/ml
rete fognaria (bianche e nere)	120
rete approvvigionamento idrico	90
rete elettrica	35
rete gas	60
rete telecomunicazioni	15

Si precisa che, pur considerando, come indicato all'art. 44 della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m., che gli oneri di urbanizzazione siano determinati in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi, tenendo quindi conto delle previsioni dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si è proceduto a ridurre la quota coperta da oneri di urbanizzazione delle opere, prevedendo differenti forme di finanziamento o forme di compartecipazione alla realizzazione delle opere da parte di altri Enti Territoriali o coperti, in tutto o in parte, da finanziamento o attraverso mutuo erogato da istituto di credito.

Per quanto attiene **all'incidenza delle spese generali** è stata prevista pari al **25% per le opere di urbanizzazione primaria** e pari al **30% per le opere di urbanizzazione secondari**.

3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

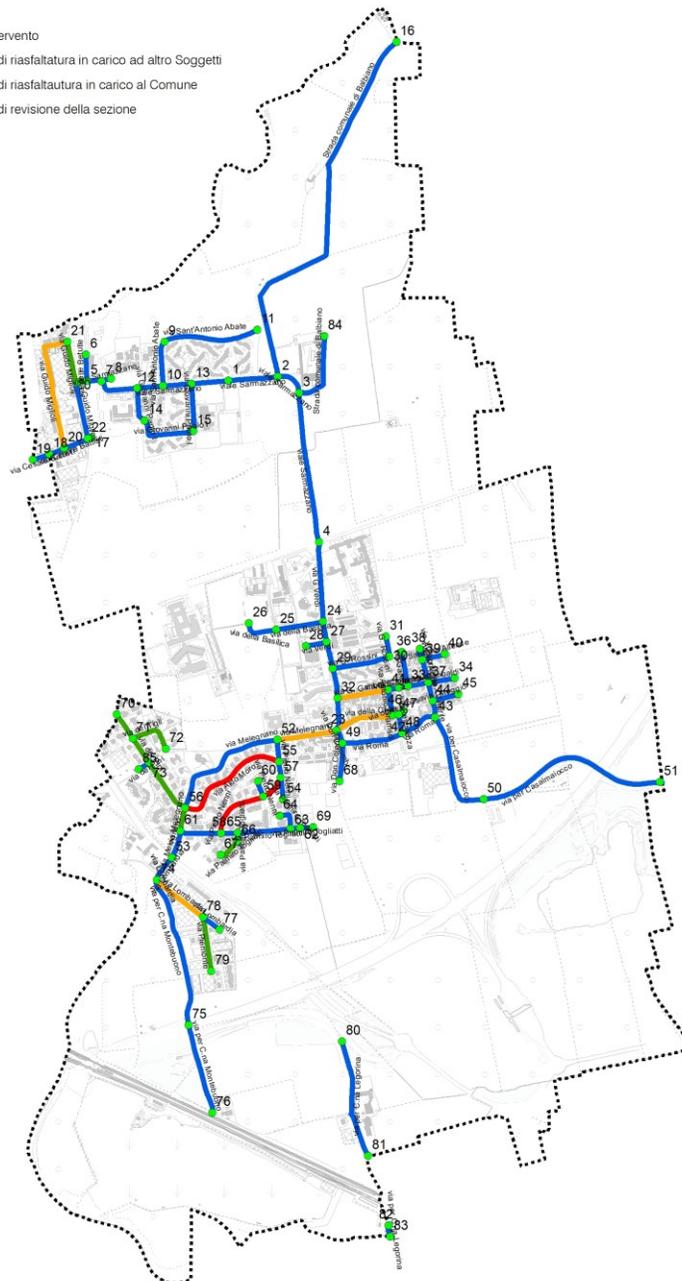
3.1 OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIALITA' ESISTENTE

Per quanto attiene alla valorizzazione dei costi di manutenzione straordinaria della rete viabilistica si è provveduto ad effettuare specifico sopralluogo per determinare i tratti di viabilità comunale che necessitano di intervento rilevando tre casistiche:

- interventi di asfaltatura in carico al Comune
- interventi di asfaltatura in carico ad altri Soggetti (enti erogatori di sottoservizi o altro)
- interventi di revisione della sezione stradale (realizzazione di marciapiedi, posti auto, ciclabili...)

Legenda

- Nessun intervento
- Intervento di riasfaltatura in carico ad altro Soggetti
- Intervento di riasfaltatura in carico al Comune
- Intervento di revisione della sezione



3.2 OPERE ESTENSIONE RETI SOTTOSERVIZI

Per il **calcolo dell'estensione lineare delle reti di sottoservizi** degli ambiti di trasformazione e del Piano di Lottizzazione si è ipotizzata una quota percentuale della superficie territoriale dell'ambito che verrà dedicata alla viabilità dividendo successivamente per una larghezza ipotetica di 10 m.

Laddove il disegno della viabilità d'ambito è chiaramente indicato in PGT si è tenuto conto delle superficie effettiva dedicata alla nuova viabilità.

Lunghezza estensione reti ambiti di trasformazione residenziali			
Ambito	St	Superficie strade = 15% di St mq	Lunghezza estensione reti = Superficie strade / 10 m
AT2	12559	1883,85	188
AT5	8258	1238,7	124
			312
Lunghezza estensione reti ambiti di trasformazione produttivi			
Ambito	St	Superficie strade = 5% di St mq	Lunghezza estensione reti = Superficie strade / 10 m
PL	4.124	412,4	41
AT7	12024	1202,4	250
			291
Lunghezza estensione reti ambiti di trasformazione terziari			
Ambito	St	Superficie strade = 10% di St mq	Lunghezza estensione reti = Superficie strade / 10 m
AT6	12759	1275,9	128
		totale estensione reti	128
* calcolata graficamente dagli elaborati del PGT			

3.3 NUOVE OPERE VIABILISTICHE

Sono stati quantificati parametricamente tutti gli interventi di estensione della viabilità e realizzazione di percorsi ciclopeditoni previsti dal PGT con la sola eccezione della nuova ciclabile in affiancamento alla SS 9 in quanto considerata di interesse sovralocale.

3.4 VERDE PIANTUMATO

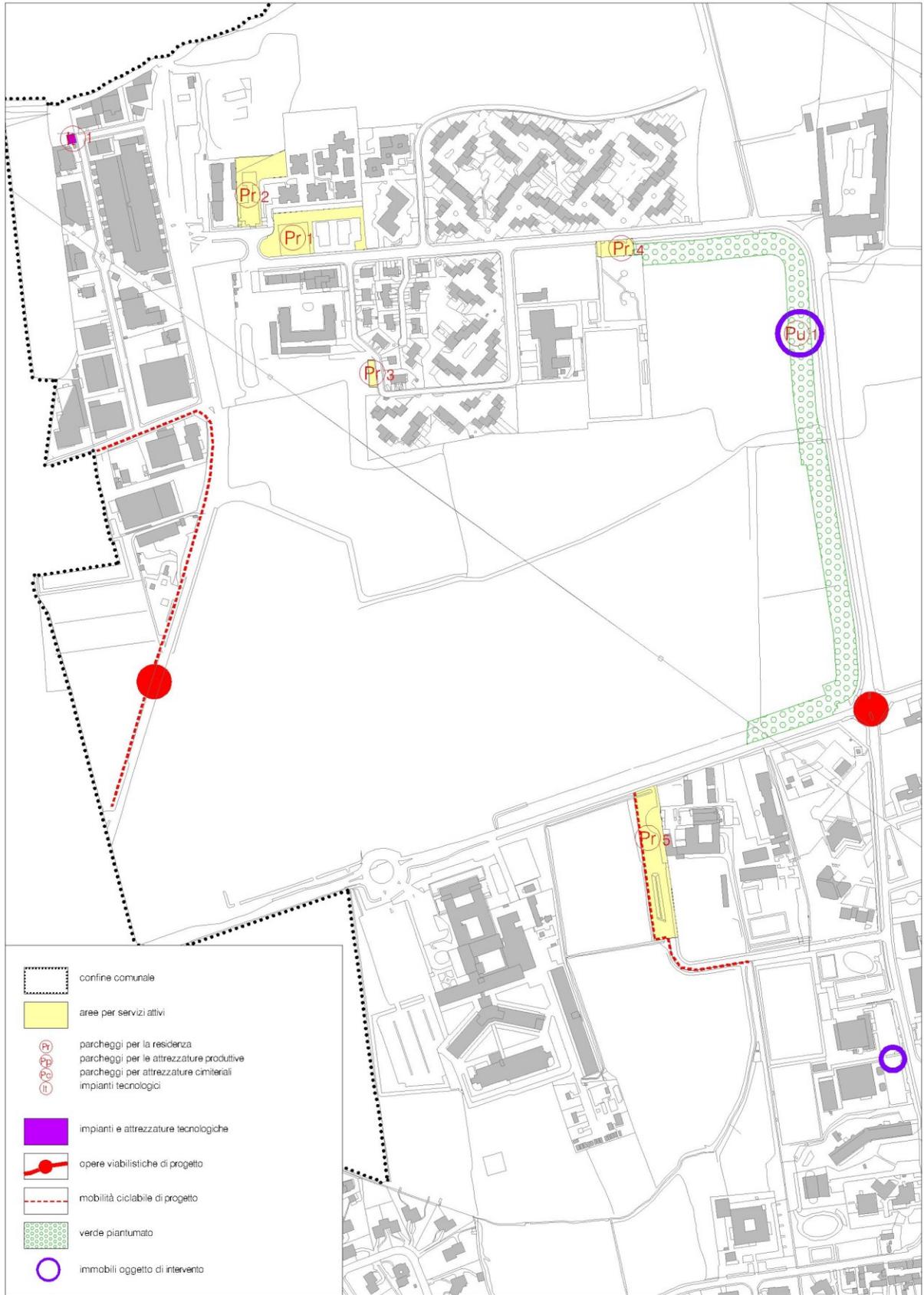
Sono stati quantificati come opere di urbanizzazione primaria gli interventi di piantumazioni previsti nelle aree di cessione esterna agli ambiti di trasformazione.

Tale valutazione si considera solo ai fini della valorizzazione degli oneri parametrici effettuata in questa sede, **l'effettiva connotazione delle opere da realizzare dovrà avvenire in sede di presentazione di piano attuativo.**

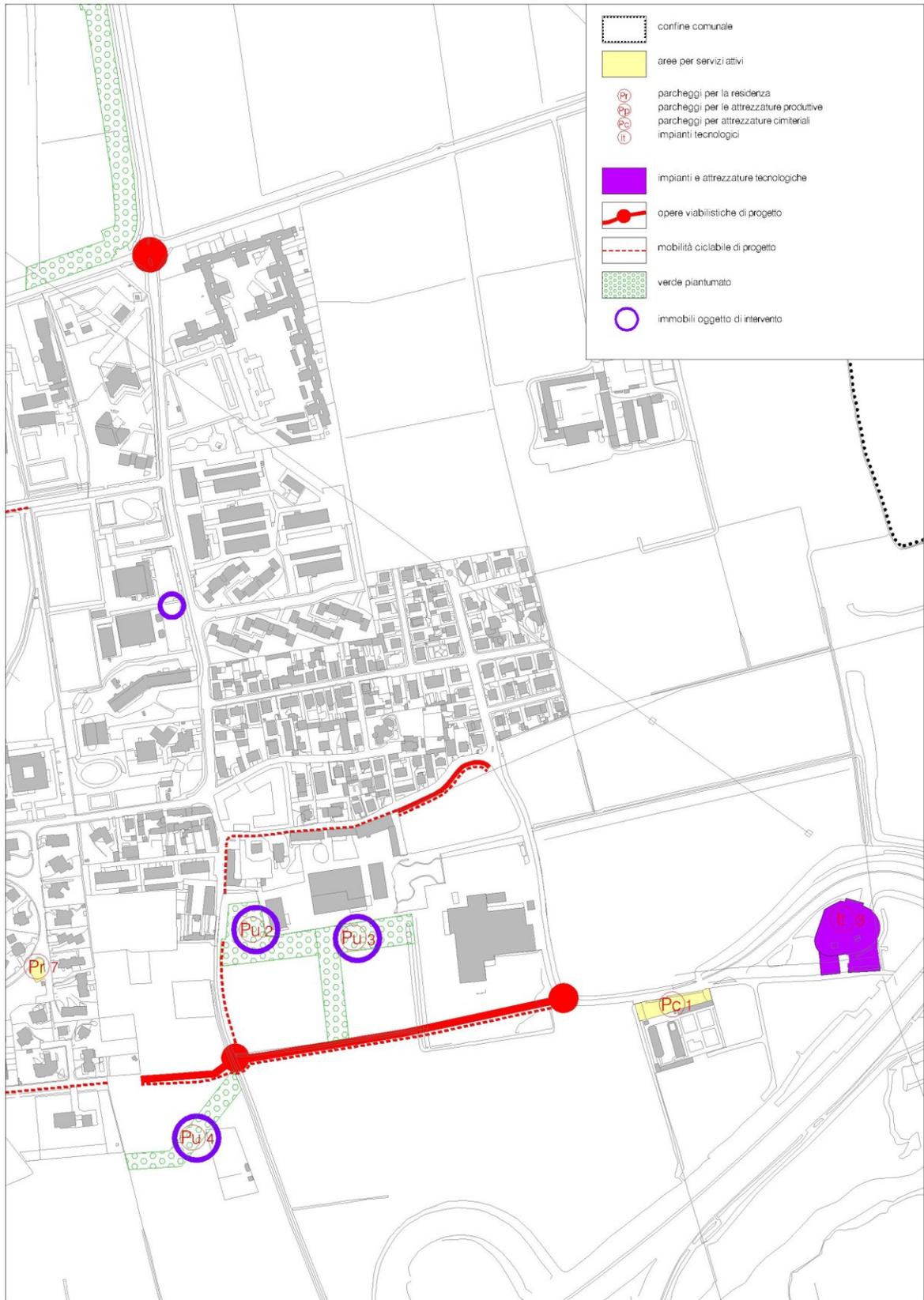
3.5 STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Nelle tabelle di seguito riportate sono stimati gli interventi da riferire alle opere di urbanizzazione primaria e la relativa quota che si ipotizza di coprire con oneri di urbanizzazione, addivenendo a un valore complessivo da attribuire al carico insediativo del PGT, come di seguito meglio dettagliato.

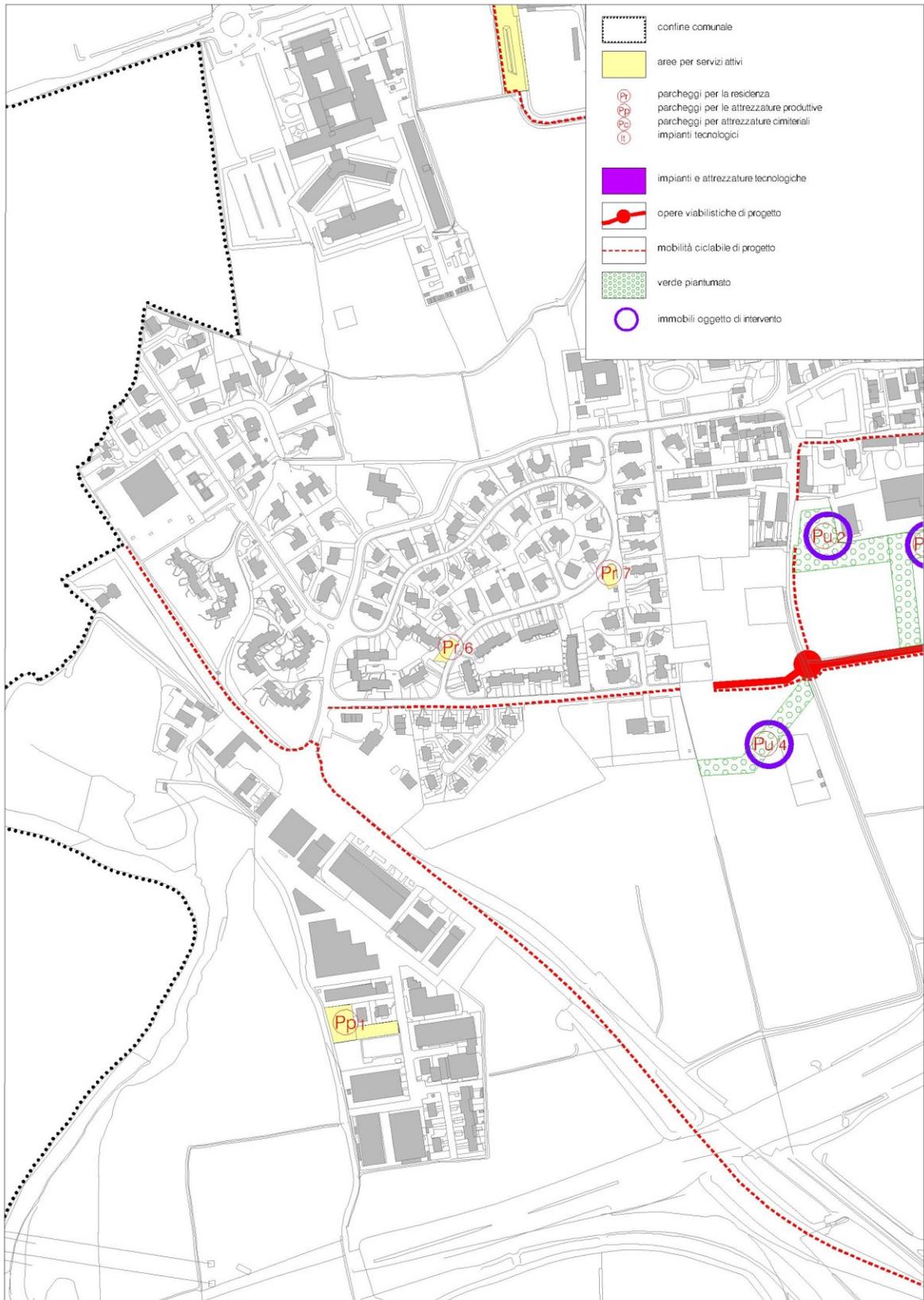
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA										
PGT	SIGLA EDIFICIO	IMMOBILE	DIMENS.	INTERVENTI	IMPORTO OPERE	ALTRA FONTE DI FINANZIAMENTO	INTERVENTI FINANZIATI CON ONERI	QUOTA DI PERTINENZA		
						€	€	€ - Res.	€ -Prod.	€ -Terz.
Parcheggi per la residenza			Sup. mq							
Pr1			3.602							
Pr2			3.020							
Pr3			259							
Pr4			808							
Pr5			4.845							
Pr6			350							
Pr7			350							
		Parcheggio Palazzetto sport	3.350	rifacimento asfalto	83.750 €		83.750 €	83.750 €		
Parcheggi per attrezzature cimiteriali			Sup. mq							
Pc1			1.494							
Parcheggi per attrezzature produttive			Sup. mq							
Pp1			1.952							
Impianti tecnologici			Sup. mq							
It1			97							
It2			569							
It3			3.695							
It4			2.774							
Viabilità esistente			Sup. mq							
		Via Garibaldi - tratto 32-41	1.402	rifacimento asfalto	35.055 €		35.055 €	35.055 €		
		Via della Chiesa - tratto 23-42	1.386	rifacimento asfalto	34.650 €		34.650 €	34.650 €		
		Via Lombardia - tratto 74-78	2.760	rifacimento asfalto	69.000 €		69.000 €		20.700 €	48.300 €
		via Miglioli - tratto 21-20	4.250	rifacimento asfalto	106.250 €		106.250 €		31.875 €	74.375 €
		Via Melegnano tratto 52-23	2.079	rifacimento asfalto	51.975 €		51.975 €	51.975 €		
		Via Aldo Moro - tratto 55-56	3.349	revisione della sezione	142.333 €		142.333 €	142.333 €		
		Via Pietro Nenni - tratto 58 -57	2.525	revisione della sezione	107.291 €		107.291 €	107.291 €		
		via dei Pini - tratto 56-70		in carico ad altri soggetti						
		via dei Tigli - tratto 71-72		in carico ad altri soggetti						
		via Melegnano - tratto 56-61		in carico ad altri soggetti						
		via Togliatti - tratto 65-67		in carico ad altri soggetti						
		via Piemonte - tratto 78-79		in carico ad altri soggetti						
		via Miglioli - tratto 21-22		in carico ad altri soggetti						
percorsi ciclopedonali			Sup. mq							
		ciclabile SP 39 - via Melegnano	2.114		264.250 €		264.250 €			264.250 €
		ciclabile via Togliatti - primo tratto	1.414		176.750 €		176.750 €	176.750 €		
		ciclabile via Togliatti - secondo tratto	1.733		216.563 €		216.563 €	216.563 €		
		ciclabile via Don Colombi	417		52.063 €		52.063 €	52.063 €		
		ciclabile via Don Collombi - via Roma	921		115.063 €		115.063 €	115.063 €		
		ciclabile via Roma	424		52.938 €		52.938 €	52.938 €		
		ciclabile via della Basilica	1.064		133.000 €		133.000 €	133.000 €		
		ciclabile via Emilia		intervento di interesse						
Inteenti viabilistici			Sup. mq							
		rotatoria AT6			250.000 €		250.000 €	125.000 €		125.000 €
		rotatoria via Verdi - SP 138			300.000 €	200.000 €	100.000 €			100.000 €
		rotatoria via don Colombi - via Togliatti			200.000 €		200.000 €	150.000 €	50.000 €	
		estensione via Togliatti			314.925 €		314.925 €	236.194 €	78.731 €	
		allargamento via Roma	626		53.210 €		53.210 €			
estensione reti ambiti di trasformazione residenziale			Lungh. m							
		rete smaltimento acque	312		37.471 €			37.471 €		
		rete approvvigionamento idrico	312		28.103 €			28.103 €		
		rete energia elettrica	312		10.929 €			10.929 €		
		rete gas	312		18.735 €			18.735 €		
		rete telecomunicazioni	312		4.684 €			4.684 €		
estensione reti ambiti di trasformazione produttivo			Lungh. m							
		rete smaltimento acque	291		34.949 €				34.949 €	
		rete approvvigionamento idrico	291		26.212 €				26.212 €	
		rete energia elettrica	291		10.193 €				10.193 €	
		rete gas	291		17.474 €				17.474 €	
		rete telecomunicazioni	291		4.369 €				4.369 €	
estensione reti ambiti di trasformazione terziario			Lungh. m							
		rete smaltimento acque	128		15.311 €					15.311 €
		rete approvvigionamento idrico	128		11.483 €					11.483 €
		rete energia elettrica	128		4.466 €					4.466 €
		rete gas	128		7.655 €					7.655 €
		rete telecomunicazioni	128		1.914 €					1.914 €
Verde piantumato			Sup. mq							
Pu1			20363		712.705 €		712.705 €	712.705 €		
Pu2		verde piantumato AT2	3140		109.900 €		109.900 €	109.900 €		
Pu3		verde piantumato AT5	2064		72.240 €		72.240 €	72.240 €		
Pu4		verde piantumato AT7	3006		105.210 €		105.210 €		105.210 €	
totale costo opere di urbanizzazione primaria					3.993.066 €	200.000 €	3.559.119 €	2.707.389 €	379.713 €	652.754 €
TOTALE COSTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA INCREMENTATE DELLE SPESE GENERALI (+25%)					5.190.986 €	250.000 €	4.448.898 €	3.384.236 €	474.641 €	815.942 €



Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione primaria - riquadro 1



Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione primaria - riquadro 2



Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione primaria - riquadro 3

4 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

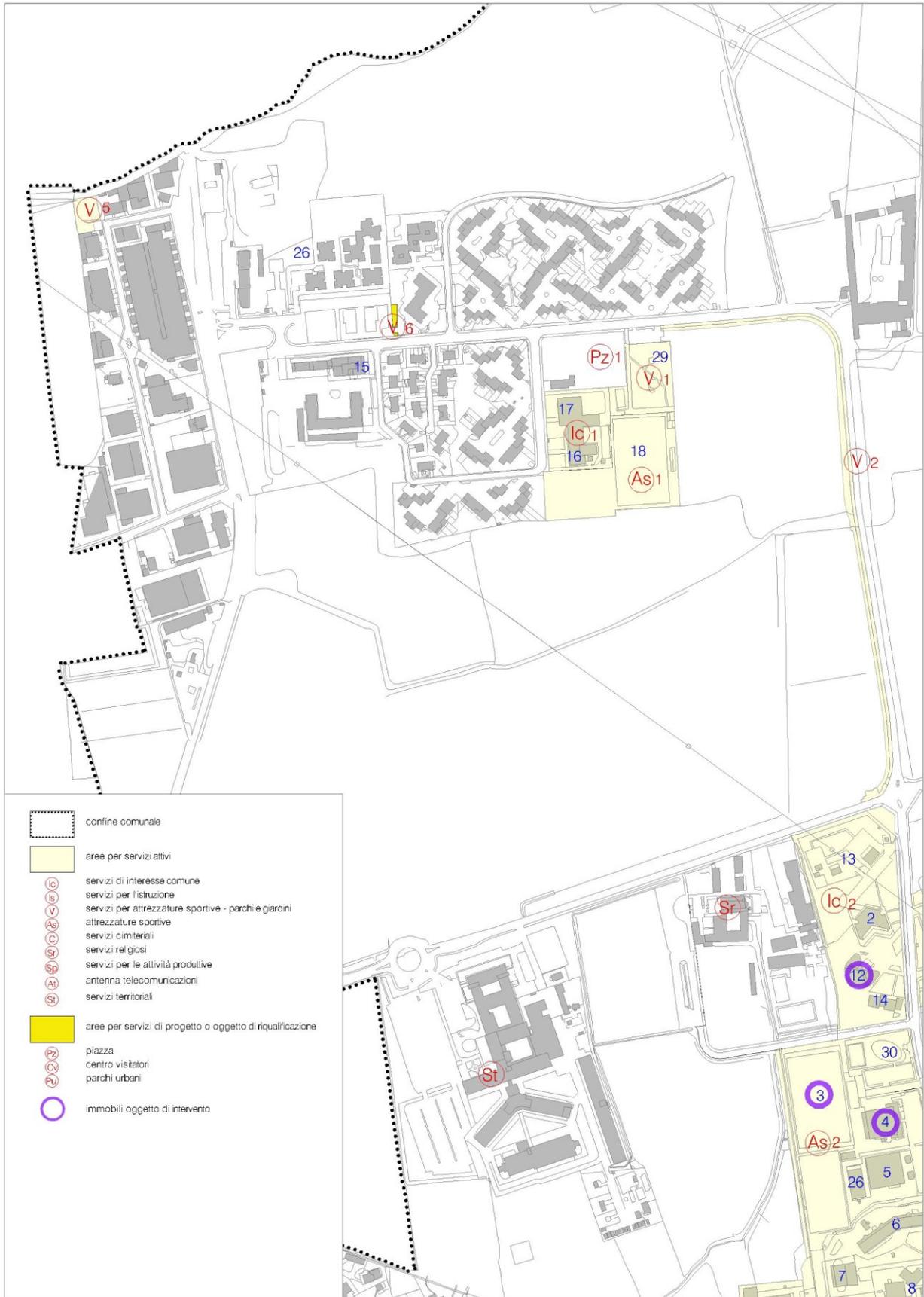
Nelle tabelle di seguito riportate sono stimati gli interventi da riferire alle opere di urbanizzazione secondaria e la relativa quota che si ipotizza di coprire con oneri di urbanizzazione, addivenendo a un valore complessivo da attribuire al carico insediativo del PGT, come di seguito meglio dettagliato.

Per la quantificazione delle opere di urbanizzazione secondaria sono stati considerati i progetti approvati o in fase di predisposizione, le proposte progettuali dell'Area Gestione e sviluppo del territorio e alcune valutazioni basate su valori parametrici (per la scuola materna G. Rodari).

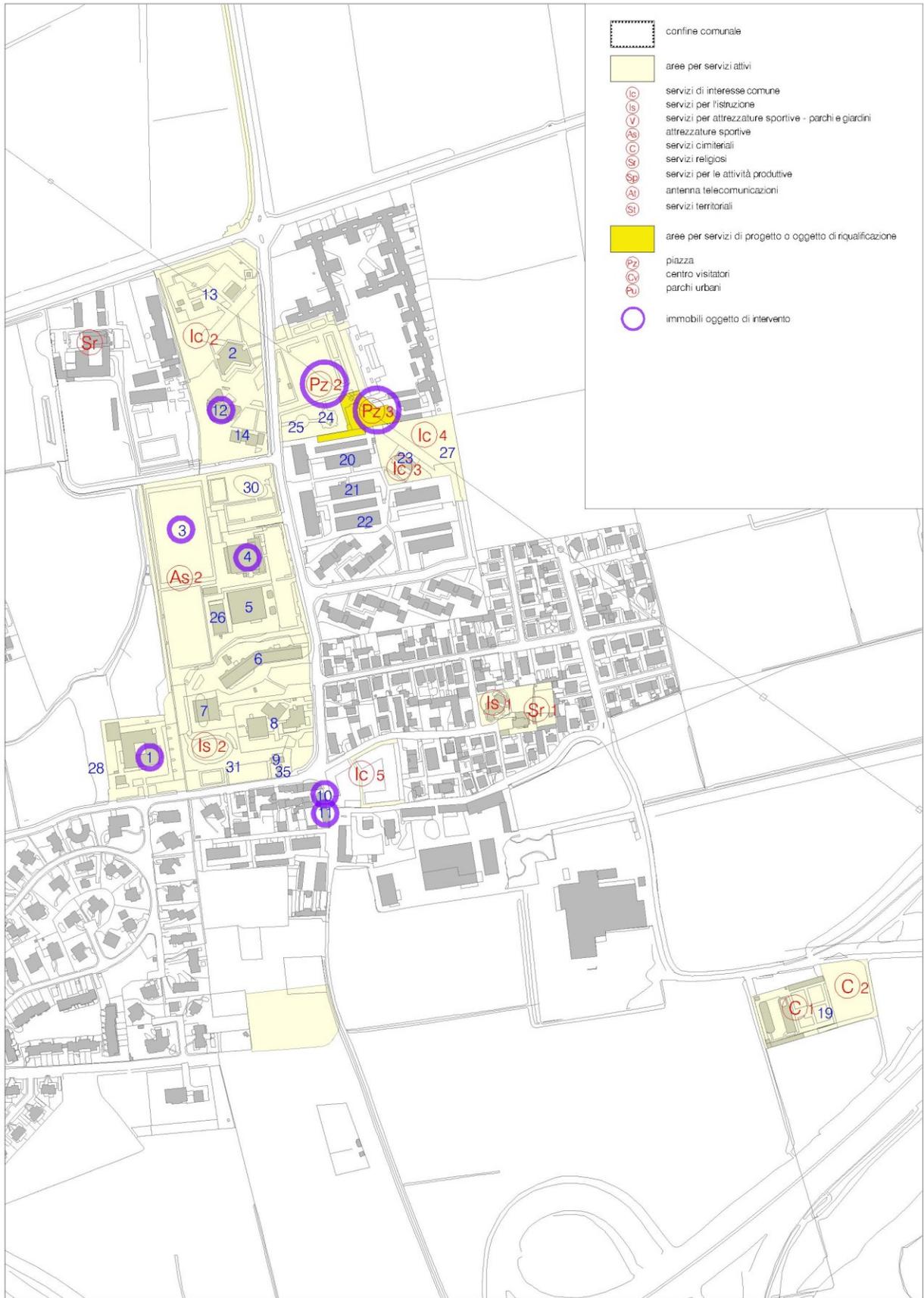
Il costo di realizzazione delle opere, incrementato delle spese generali, è stato attribuito alla macrocategoria funzionale (residenza, produttivo, terziario) secondo valutazioni basate sulla funzione, tipologia e collocazione dell'immobile.

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA										
PGT	SIGLA	EDIFICIO	DIMENS.	INTERVENTI	importo opere	INTERVENTI COPERTI DA ALTRA FONTE DI FINANZIAMENTO	INTERVENTI FINANZIATI CON ONERI	QUOTA DI PERTINENZA		
					€	€	€	€ - Res.	€ -Prod.	€ -Terz.
Attrezzature di interesse comune			Sup. mq							
Ic1	16	Edificio via Giovanni Paolo I n. 8	872							
	17									
Ic2	2	Municipio	1662,46							
Ic2	12	Centro civico	248,7	lavori di manutenzione straordinaria per riqualificazione energetica d'quadro economico della proposta progettuale predisposta dall'Area Gestione e Sviluppo del Territorio	960.000 €		960.000 €	672.000 €	48.000 €	240.000 €
			102,48							
			191,2							
			243,37							
Ic2	14	centro servizi	987,12							
Ic2	13	Area feste	598,09							
Ic3	23	centro socio culturale	664,87							
Ic4	27	Area cani								
Ic5		Percorso pedonale Via Roma - Via della Chiesa								
Attrezzature scolastiche			Sup. mq							
Is1		Scuola materna parrocchiale								
Is2	8	Scuola elementare G. Carducci	2480,07							
Is2	6 e 7	Scuola media E. Curiel	4462,18							
Is2	1	Scuola materna G. Rodari + appartamento comunale	1120,83	Lavori di adeguamento energetico, rifacimento copertura, intervento su involucro, adeguamento impianti(calcolo parametrico)	988.000 €		988.000 €	988.000 €		
			96,24							
			252,29							
Is2	9	Sedi associazioni culturali	60,32							
Is2	31	parchetto comunale								
Servizi per attrezzature sportive, parchi e giardini			Sup. mq							
V1	29	parchetto comunale	4957							
V2			6.310							
V3	33	parco comunale								
V5			1.035							
V6			183							
Pr2	26	Area cani								
Sp1	32	parco giochi								
Attrezzature sportive			Sup. mq							
As1	18	Campo sportivo	345							
As2	3	Stadio	407,1	lavori di rigenerazione e riqualificazione – quadro economico del PFTE, approvato con D.G.C. n. 59 del 25 maggio 2023	650.000 €		650.000 €	650.000 €		
			150							
As2	4	Palazzetto dello sport	1471,68	Lavori di ripristino delle condizioni di fruibilità della struttura sportiva funzione della restituzione ad attività sportive – quadro economico del PFTE e PD dell'opera, approvato con D.G.C. n. 139 del 21 dicembre 2021	200.000 €		200.000 €	200.000 €		
			54,35							
As2	5	Campo tennis e calcetto	2780							
As2	26	Bocciodromo	529,84							
As2	30	parchetto comunale								

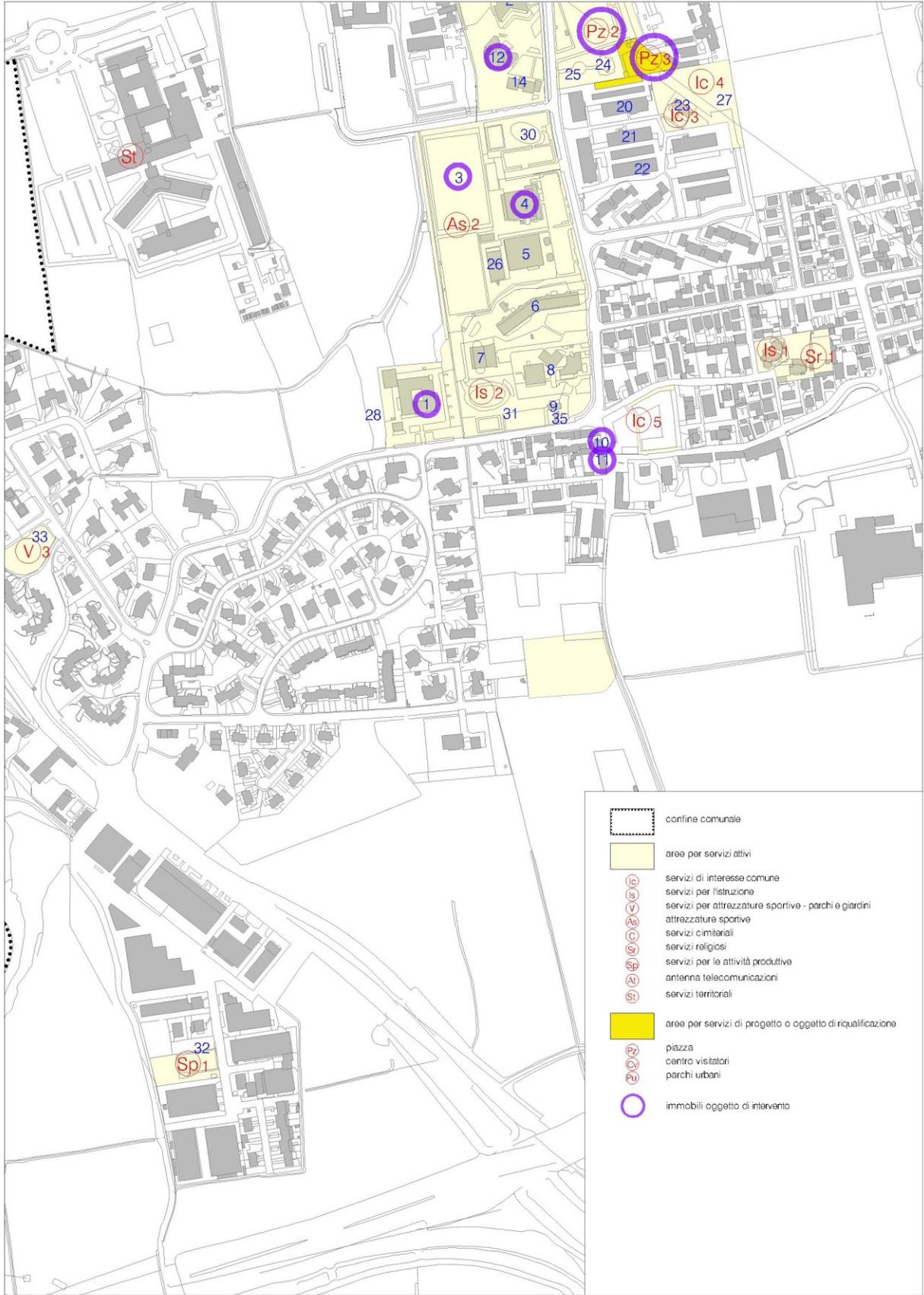
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA										
PGT	SIGLA	EDIFICIO	DIMENS.	INTERVENTI	importo opere	INTERVENTI COPERTI DA ALTRA FONTE DI FINANZIAMENTO	INTERVENTI FINANZIATI CON ONERI	QUOTA DI PERTINENZA		
					€	€	€	€ - Res.	€ -Prod.	€ -Terz.
Servizi cimiteriali			Sup. mq							
C1	19	cimitero	4704							
C2		area fututo ampliamento								
Servizi religiosi			Sup. mq							
Sr1		Chiesa								
Pz2 +Pz3		Piazza Puccini		lavori di riqualificazione e messa in sicurezza della viabilità urbana di piazza Puccini – quadro economico del PFTE, approvato con D.G.C. n. 12 del 16/02/2023	2.270.000 €	1.135.000 €	1.135.000 €	737.750 €	136.200 €	261.050 €
Piazze - attrezzature										
Pz2	24	casa dell'acqua	19,04							
Pz2	25	area a verde								
Aree a servizi ambiti attuativi in fase di esecuzione			Sup. mq							
		Area a servizi AT1								
Altre										
/	10	Ex Municipio + appartamento comunale	67,48	lavori di riqualificazione energetica, messa in sicurezza e abbattimento barriere architettoniche quadro economico del progetto di PFTE integrato ed aggiornato dell'opera, approvato con D.G.C. n. 101 del 16/10/2023	700.000 €		700.000 €	700.000 €		
	11		74,88							
	11		171,61							
/	20	appartamenti comunali	36,37							
	21		47,05							
	22		40,06							
			47,22							
/	15	U.I. viale Sarmazzano n. 2	39,83							
/	28	Area cani	194							
Cv	34	ex cava di prestito TEEM								
totale costo opere di urbanizzazione secondaria					5.768.000 €	1.135.000 €	4.633.000 €	3.947.750 €	184.200 €	501.050 €
TOTALE COSTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA INCREMENTATE DELLE SPESE GENERALI (+30%)					7.498.400 €	1.475.500 €	6.022.900 €	5.132.075 €	239.460 €	651.365 €



Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione secondaria - riquadro 1



Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione secondaria - riquadro 2



Individuazione planimetrica opere di urbanizzazione secondaria - riquadro 3

5 OPERE DI URBANIZZAZIONE SINOTTICO

Dalle valutazioni effettuate ai precedenti paragrafi emerge che i costi complessivi per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, non realizzati da altri enti territoriali e non coperti da altro finanziamento, suddivisi per destinazione di pertinenza, sono quelli di seguito riportati.

Costo opere urbanizzazione primaria			
	€ - Res.	€ -Prod.	€ -Terz.
totale costo opere di urbanizzazione primaria	2.707.389 €	379.713 €	652.754 €
totale costo opere di urbanizzazione primaria incrementate delle spese generali	3.384.236 €	474.641 €	815.942 €
Costo opere urbanizzazione secondaria			
	€ - Res.	€ -Prod.	€ -Terz.
totale costo opere di urbanizzazione secondaria	3.947.750 €	184.200 €	501.050 €
totale costo opere di urbanizzazione primaria incrementate delle spese generali	5.132.075 €	239.460 €	651.365 €

6 CARICO INSEDIATIVO PREVISTO DAL P.G.T.

Il P.G.T. del Comune di Vizzolo Predabissi prevede le seguenti tipologie di macro insediamenti cui si fa riferimento ai fini della valorizzazione degli oneri di urbanizzazione: residenziale, produttivo e terziario.

Per quanto attiene alla destinazione residenziale sono presenti piani attuativi in corso di attuazione, ambiti residuali del tessuto consolidato, zone di recupero e nuovi ambiti di trasformazione, con riferimento alla destinazione produttiva sono previsti nuovi ambiti di trasformazione, un piano di lottizzazione e ambiti residuali del tessuto consolidato e per la destinazione terziaria è previsto un nuovo ambiti di trasformazione.

Per le zone di recupero della funzione residenziale si è ipotizzato un carico insediativo pari al 50% di quello previsto dal PGT, in quanto tale possibilità trasformativa non si ritiene probabile sia attivata sulla totalità degli ambiti previsti.

Ai soli fini della valutazione degli oneri parametrici si è considerato il totale del carico insediativo previsto dal PGT, e quindi anche quello derivante dall'attuazione dei piani attuativi vigenti, anche se questi hanno già parzialmente assolto gli obblighi convenzionali.

Tabella carico insediativo 2024						
Carico insediativo residenziale						
	Ambito	St	Volumetria prevista	Stato di attuazione del PGT al 2024	Volumetria residua al 2024	
		mq	mc		mc	
P.A. in corso di attuazione	AT1	26.000	35.100	parzialmente attuato	30.012	
	AT3	14.000	18.340	non attuato	18.340	
	AT4	3.000	3.725	non attuato	3.725	
					parziale	52.077
Ambiti del tessuto consolidato			22.500		22.500	
Zone di recupero			36.000		36.000	
					parziale	58.500
Nuovi ambiti di trasformazione	AT2	12.559	12.559	non attuato	12.559	
	AT5	8.258	8.258	non attuato	8.258	
					parziale	20.817
					totale	131.394
Carico insediativo produttivo						
	Ambito	St	Suoerficie lorda prevista	Stato di attuazione del PGT al 2024	SL residua al 2024	
		mq	mq		mq	
Piani di Lottizzazione	PL	4.124	2.474	non attuato	2474	
					parziale	2474
Ambiti del tessuto consolidato		3.236	2.589	non attuato	2589	
					parziale	2589
Nuovi ambiti di trasformazione	AT7	12024	7.214	non attuato	7214	
					parziale	7.214
					totale	12.278
Carico insediativo terziario						
	Ambito	St	Suoerficie lorda prevista	Stato di attuazione del PGT al 2024	SL residua al 2024	
		mq	mq		mq	
Nuovi ambiti di trasformazione	ATT6	12.759	7.655	non attuato	7655	
					parziale	7.655
					totale	7.655

Ne deriva che i volumi (per la destinazione residenziale) e le s.l.p. (per la destinazione produttiva, terziaria) sono quelli riportati nel seguente quadro sinottico.

Quadro sinottico dei carichi insediativi previsti dal P.G.T. -			
Destinazione	Ambito	Carico insediativo al 2024	
		Volume	SL
		mc	mq
Residenziale	P.A. in corso di attuazione	52.077 mc	
	Ambiti del tessuto consolidato produttivo	58.500 mc	
	Nuovi ambiti di trasformazione	20.817 mc	
totale carico insediativo residenziale		131.394 mc	
Produttiva	Piani di Lottizzazione		2.474 mq
	Ambiti del tessuto consolidato produttivo		2.589 mq
	Nuovi ambiti di trasformazione		7.214 mq
totale carico insediativo produttivo			12.278 mq
Terziario	Nuovi ambiti di trasformazione		7.214 mq
	totale carico insediativo terziario		7.214 mq

7 AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

7.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Oneri di urbanizzazione primaria per la destinazione residenziale

Come esplicitato nei precedenti paragrafi il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria è stato effettuato suddividendo sul carico insediativo previsto il costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alla destinazione in oggetto.

Per la **destinazione residenziale** ne deriva il seguente valore parametrico degli oneri di urbanizzazione **primaria**.

<i>Calcolo oneri urbanizzazione primaria per la destinazione residenziale</i>			
Costo opere primarie di competenza residenziale	:	Carico insediativo	= €/mc
€ 3.384.236	:	131.394 mc	= 25,76

Oneri di urbanizzazione secondaria per la destinazione residenziale

Come esplicitato nei precedenti paragrafi il conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria è stato effettuato suddividendo sul carico insediativo previsto il costo delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti alla destinazione in oggetto.

Per la **destinazione residenziale** ne deriva il seguente valore parametrico degli oneri di urbanizzazione **secondaria**.

<i>Calcolo oneri urbanizzazione secondaria per la destinazione</i>			
Costo opere secondarie residenziale	:	Carico insediativo	= €/mc
€ 5.132.075	:	131.394 mc	= 39,06

7.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Oneri di urbanizzazione primaria per la destinazione produttiva

Come esplicitato nei precedenti paragrafi il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria è effettuato suddividendo sul carico insediativo previsto il costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alla destinazione produttiva.

Per le **destinazioni produttiva** ne deriva il seguente valore parametrico degli **oneri di urbanizzazione primaria**.

<i>Calcolo oneri urbanizzazione primaria per la destinazione produttiva</i>			
Costo opere primarie produttivo	:	Carico insediativo	= €/mq
€ 474.641	:	12.278 mq	= 38,66

Oneri di urbanizzazione secondaria per la destinazione produttiva

Come esplicitato nei precedenti paragrafi il conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria è effettuato suddividendo sul carico insediativo previsto il costo delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti alla destinazione produttiva.

Per le **destinazioni produttiva** ne deriva il seguente valore parametrico degli **oneri di urbanizzazione secondaria**.

<i>Calcolo oneri urbanizzazione secondaria per la destinazione produttiva</i>			
Costo opere secondarie produttive	:	Carico insediativo	= €/mq
€ 239.460	:	12.278 mq	= 19,50

7.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PER LA DESTINAZIONE TERZIARIA

Oneri di urbanizzazione primaria per la destinazione terziaria

Come esplicitato nei precedenti paragrafi il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria è effettuato suddividendo sul carico insediativo previsto il costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti alla destinazione terziaria.

Per le **destinazioni terziaria** ne deriva il seguente valore parametrico degli **oneri di urbanizzazione primaria**.

<i>Calcolo oneri urbanizzazione primaria per la destinazione terziaria</i>			
Costo opere primarie terziario	:	Carico insediativo	= €/mq
€ 815.942	:	7.655 mq	= 106,58

Oneri di urbanizzazione secondaria per la destinazione pro terziaria

Come esplicitato nei precedenti paragrafi il conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria è effettuato suddividendo sul carico insediativo previsto il costo delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti alla destinazione terziaria.

Per le **destinazioni terziaria** ne deriva il seguente valore parametrico degli **oneri di urbanizzazione secondaria**.

<i>Calcolo oneri urbanizzazione secondaria per la destinazione terziaria</i>			
Costo opere secondarie terziario	:	Carico insediativo	= €/mq
€ 651.365	:	7.655 mq	= 85,09

7.4 ONERI SMALTIMENTO RIFIUTI

Per l'aggiornamento degli oneri di smaltimento rifiuti si procede al calcolo della variazione ISTAT secondo l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi utilizzando il servizio <https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/>

The screenshot shows the 'Calcola le rivalutazioni monetarie' tool. It includes the following fields and values:

- Indagine:** Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (FOI) Gennaio 1947 - Aprile 2024
- Aggr.ne:** Indice generale (senza tabacchi)
- Territorio:** Italia
- Da mese:** Giugno
- Da anno:** 2010
- A mese:** Aprile
- A anno:** 2024
- Somma:** 34,25
- Moneta:** Euro (selected), Lire
- Calcola** button
- Giugno 2010 - Aprile 2024**
- Coefficiente:** 1,280
- Euro:** 43,84
- Lire:** 84.886

Gli oneri smaltimento rifiuti rivalutato alla data odierna risultano pertanto pari a 43,84 €/mq.

7.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE PER OPERE DI INTERESSE GENERALE

Per gli oneri di urbanizzazione relativi ad opere di interesse generale (attrezzature culturali sanitarie assistenziali, attrezzature sportive, attrezzature per lo spettacolo) si ritiene corretto effettuare una parametrizzazione riferita agli oneri dovuti per la destinazione terziaria.

Gli abbattimenti previsti sono i seguenti:

- Attrezzature culturali sanitarie assistenziali, culturali, ricreative, sedi di associazioni: 20% degli oneri destinazione terziaria
- Attrezzature sportive: 10% degli oneri per la destinazione terziaria
- Attrezzature per lo spettacolo: 30% degli oneri per la destinazione terziaria

Si ricorda che ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Art. 69. (Regime economico)

1. *I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.*

gli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di parcheggi non sono pertanto dovuti.

7.6 RIDUZIONI PER TESSUTI CONSOLIDATI

Ai costi base delle opere di urbanizzazione come determinati nei precedenti paragrafi sono quindi state applicate delle riduzioni in funzione del grado di urbanizzazione dei diversi ambiti del territorio comunale,

Destinazione residenziale:

- Tessuto urbano consolidato – Nuclei di antica formazione: 60% degli oneri in ambiti di trasformazione
- Tessuto urbano consolidato – altri tessuti: 70% degli oneri in ambiti di trasformazione

Destinazioni produttiva e terziaria:

- Tessuto consolidato: 70% degli oneri in ambiti di trasformazione

7.7 RIDUZIONI E INCREMENTI DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

In considerazione del costante evolversi della normativa in materia di riduzioni (a titolo esemplificativo per 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, per interventi di rigenerazione urbana) e incrementi (a titolo esemplificativo per interventi di logistica) si rimanda alla normativa vigente alla data del calcolo del contributo di costruzione.

8 CONFRONTO COMUNI CONTERMINI

Al fine di operare una valutazione più completa, si è proceduto con l'analisi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in Comuni che confinano direttamente Vizzolo Predabissi e con altri Comuni appartenenti al territorio di riferimento, omogenei per dimensioni e caratteristiche urbanistiche, sia in Provincia di Lodi che in Città Metropolitana di Milano.

Sono stati considerati i seguenti Comuni: San Giuliano Milanese, Casalmiocco, Dresano, Melegnano, Colturano, Mulazzano, San Zenone al Lambro, Sordio, Cerro al Lambro, Tribiano e Tavazzano con Villavesco.

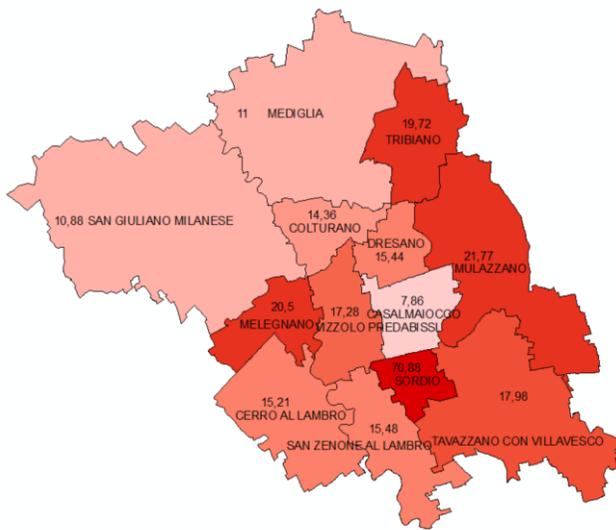
Le tre destinazioni sulle quali è stato effettuato il confronto sono la residenziale (nella categoria ambiti di trasformazione quando presente), produttivo e direzionale commerciale.

Il confronto sconta una profonda differenza nelle date di aggiornamento degli oneri tabellari dei Comuni interessati che riguardano un arco temporale di circa 15 anni.

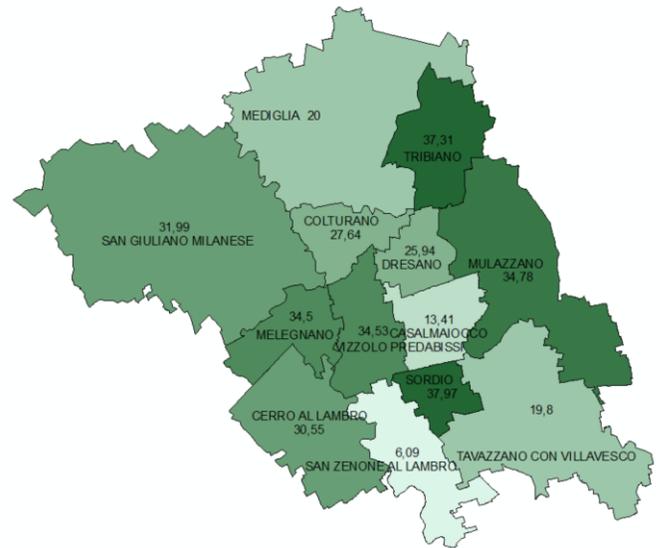
Confronto oneri comuni contermini - nuova costruzione residenziale - produttivo - direzionale commerciale																
	Unità di rif.	Vizzolo P. 2010	Vizzolo P. 2024	San Giuliano M.	Casalmiocco	Dresano 2009	Melegnano 2013	Colturano 2012	Mediglia 2008	Mulazzano 2023	San Zenone 2018	Sordio	Cerro al Lambro	Tribiano 2023	Tavazzano con V 2023	Media
Residenziale																
primarie	€/mc	17,28	25,76	10,88	7,86	15,44	20,50	14,36	11,00	21,77	15,48	70,88	15,21	19,72	17,98	20,09
secondarie	€/mc	34,53	39,06	31,99	13,41	25,94	34,50	27,64	20,00	34,78	9,60	37,97	30,55	37,31	19,80	26,96
totale	€/mc	51,81	64,82	42,87	21,27	41,38	55,00	42,00	31,00	56,55	25,08	108,85	45,76	57,03	37,79	47,05
Produttivo																
primarie	€/mq	27,93	38,66	42,53	12,90	27,97	32,50	33,16	22,00	35,27	20,08	40,37	35,42	47,17	12,86	30,19
secondarie	€/mq	17,00	19,50	21,33	11,60	17,34	30,00	24,32	29,00	30,40	14,33	3,76	64,10	43,17	18,99	25,70
totale	€/mq	44,93	58,16	63,86	24,50	45,31	62,50	57,48	51,00	65,67	34,41	44,13	99,52	90,34	31,85	55,88
Direzionale commerciale																
primarie	€/mq	83,17	106,58	141,04	48,21	117,62	94,50	93,95	75,00	104,31	30,12	60,56	119,40	156,70	41,34	86,21
secondarie	€/mq	72,00	85,09	103,43	14,13	45,04	97,50	55,25	41,00	75,54	17,40	7,12	48,71	96,47	35,27	53,07
totale	€/mq	155,17	191,67	244,47	62,34	162,66	192,00	149,20	9,00	179,85	47,52	67,68	168,11	253,17	76,60	134,38

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione vigenti riferiti alla destinazione residenziale, come emerge, anche dalle elaborazioni grafiche di seguito riportate, il Comune di Vizzolo Predabissi si pone approssimativamente in media con i valori del comparto territoriale di riferimento, che come sopra specificato in molti casi non sono aggiornati.

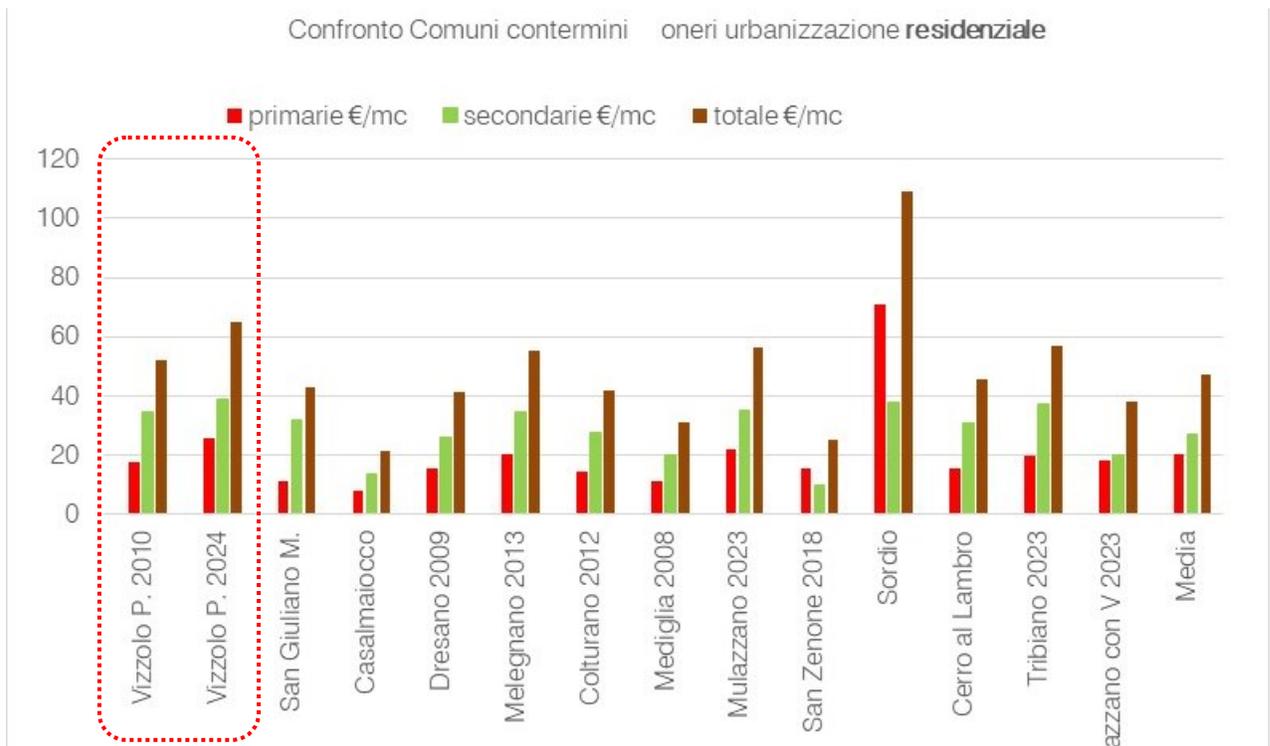
L'incremento operato non porta comunque a discostarsi significativamente dalla media.



Residenza – Oneri urbanizzazione primaria

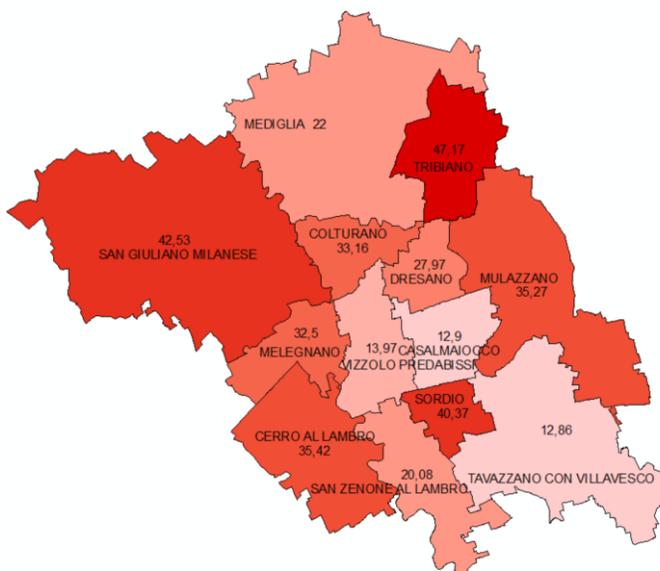


Residenza – Oneri urbanizzazione secondaria

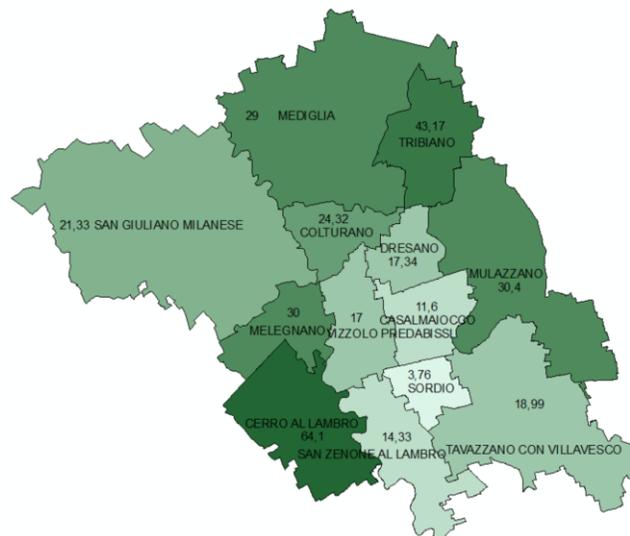


Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione riferiti alla destinazione produttiva, come emerge anche dalle elaborazioni grafiche di seguito riportate, il Comune di Vizzolo Predabissi ha oneri di urbanizzazione sia primaria che secondaria inferiori alla media del comparto

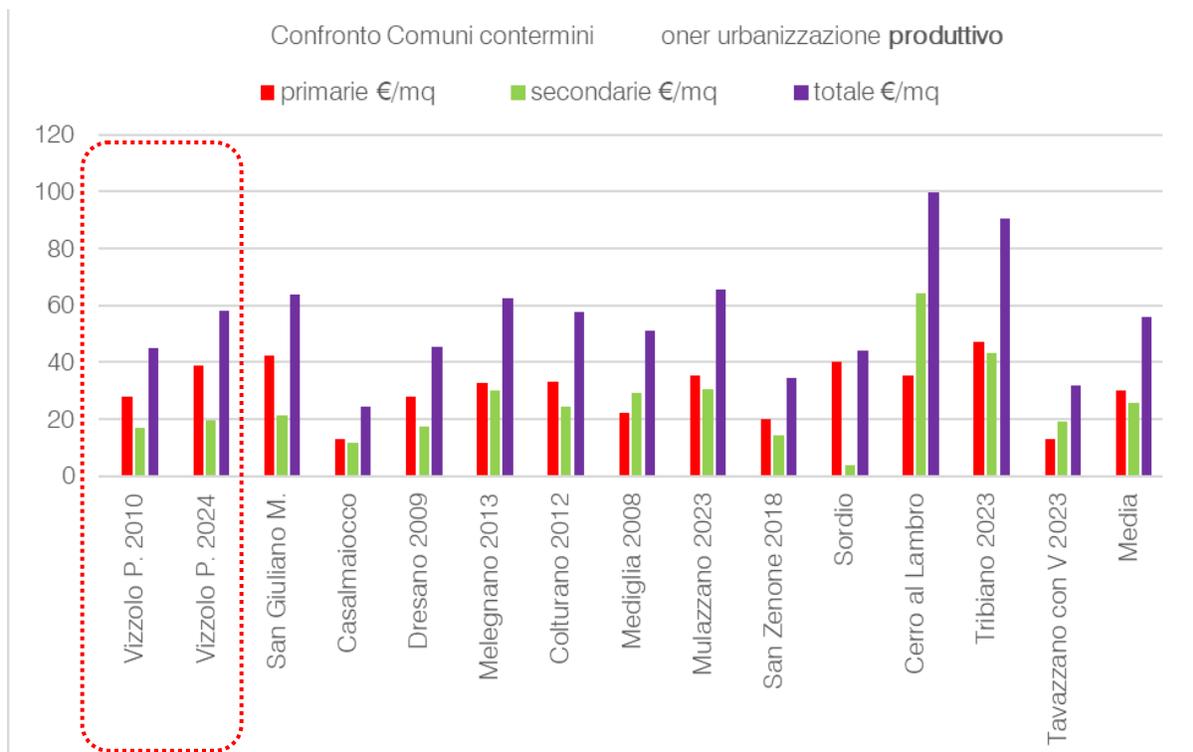
Attraverso l'adeguamento operato in questa sede il valore degli oneri di urbanizzazione risulta lievemente superiore alla media mentre le secondarie lievemente inferiori.



Produttivo – Oneri urbanizzazione primaria

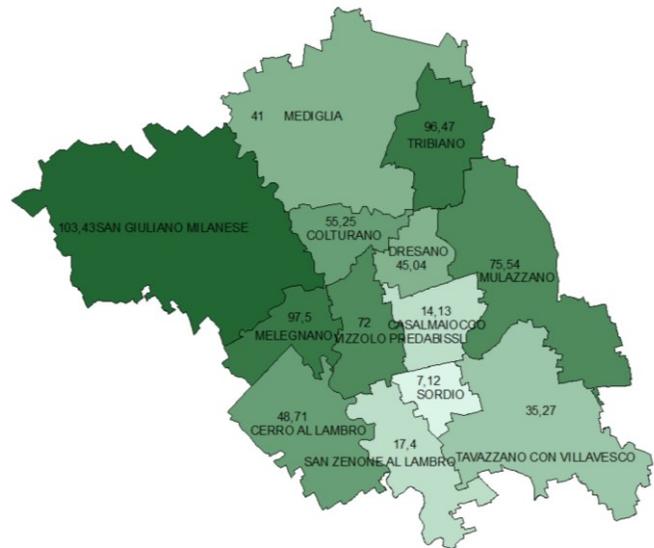
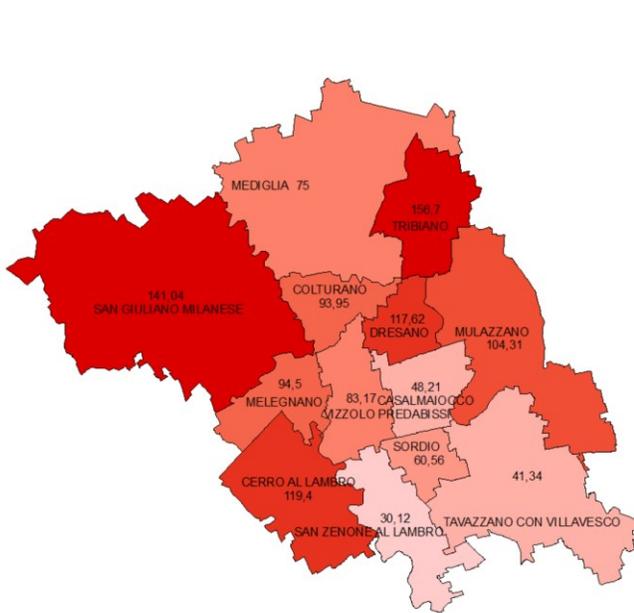


Produttivo – Oneri urbanizzazione secondaria



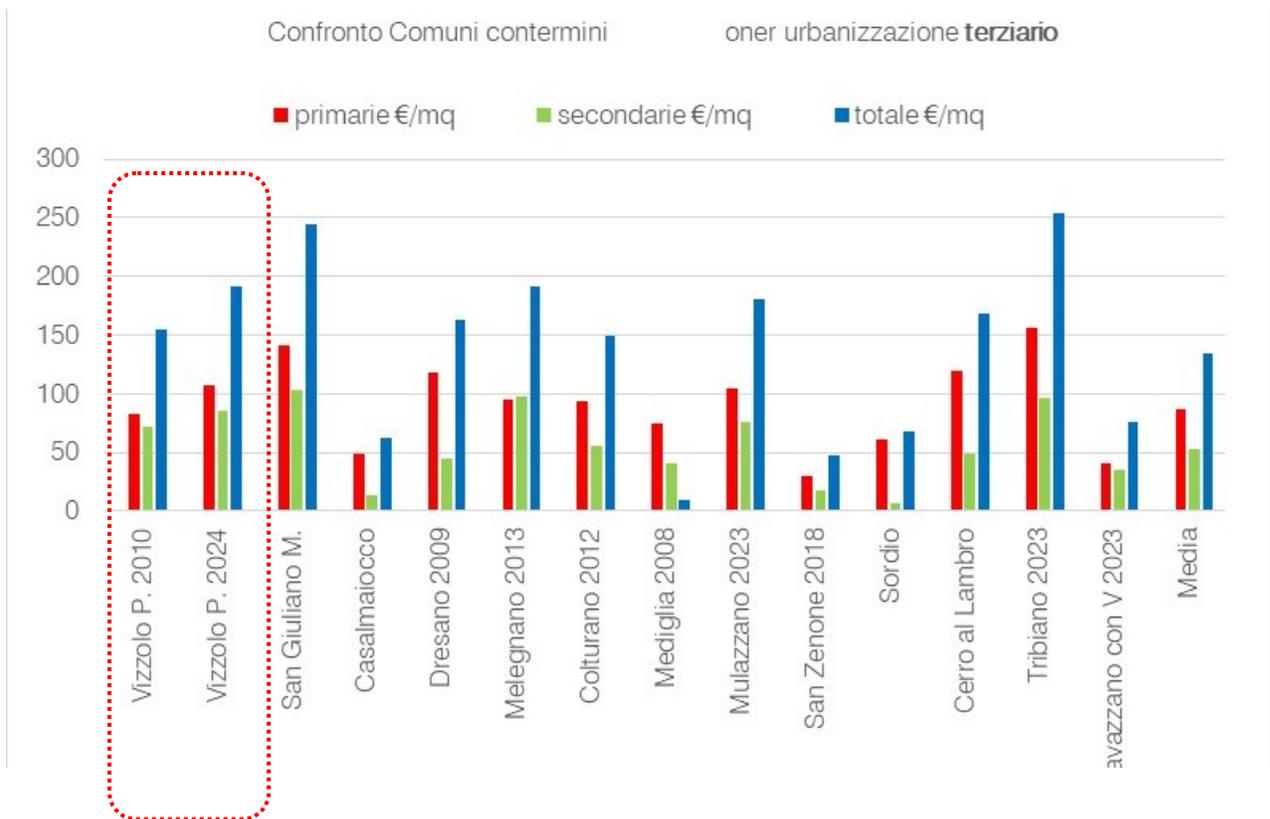
Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione riferiti alla destinazione direzionale e commerciale, come emerge anche dalle elaborazioni grafiche di seguito riportate, il Comune di Vizzolo Predabissi si pone allineato al comparto per la quota primaria e sopra la media per quanto riguarda la quota secondaria.

Attraverso l'adeguamento operato in questa sede il valore degli oneri di urbanizzazione totale per la destinazione terziaria risulta più alto della media, ma allineato ai Comuni che hanno recentemente operato un aggiornamento.



Direzionale commerciale – Oneri urbanizzazione primaria

Direzionale commerciale – Oneri urbanizzazione secondaria



9 TABELLE RIASSUNTIVE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Alla luce delle considerazioni effettuate ai precedenti paragrafi l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione risulta il seguente.

Tariffe del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione						
Destinazioni		Unità di riferimento	Nuove costruzioni			totale
			OO.UU. Primaria	OO.UU. Secondaria	Smalt. Rif.	
RESIDENZA in ambiti di trasformazione		€/mc	25,76	39,06		64,82
RESIDENZA in tessuto consolidato - NAF		€/mc	15,45	23,44		38,89
RESIDENZA in tessuto consolidato diverso dal NAF		€/mc	18,03	27,34		45,37
PRODUTTIVO in ambiti di trasformazione e Piani di Lottizzazione		€/mq	38,66	19,50	43,84	102,00
PRODUTTIVO in tessuto consolidato		€/mq	27,06	13,65	30,69	71,40
TERZIARIO in ambiti di trasformazione		€/mq	106,58	85,09		191,67
TERZIARIO in tessuto consolidato		€/mq	74,61	59,56		134,17
OPERE DI INTERESSE GENERALE	Attrezzature di interesse generale aree di proprietà comunale assegnate in diritto di superficie*	€/mq	21,32	17,02		38,33
	Attrezzature sportive**	€/mq	10,66	8,51		19,17
	Attrezzature di interesse generale per lo spettacolo	€/mq	31,98	25,53		57,50
* <i>attrezzature culturali, sanitari e assistenziali</i>						
** <i>per impianti coperti il valore si applica alla Superficie coperta, per impianti all'aperto il valore si applica alla Superficie fondiaria</i>						