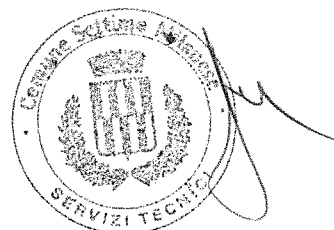




Comune di Settimo Milanese

ATTIVITA' di  
GOVERNO, GESTIONE e TRASFORMAZIONE  
del TERRITORIO

**CONTRIBUTO di COSTRUZIONE**  
Aggiornamento Oneri Urbanizzazione e modalità operative  
Art.43 L.R. n.12/05 e s.m.i.



Dipartimento Patrimonio Ambiente e Territorio

Servizio Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio  
Servizio Edilizia Privata e Trasformazione del Territorio

## Riferimenti Normativi

L'art. 43 della legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 «*Legge per il governo del territorio*» prevede che i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli stessi, nonché, in caso di pianificazione attuativa e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 46 della stessa Legge.

La Regione Lombardia in attuazione della normativa suddetta (che nei testi normativi previgenti era riportata agli artt. 5 e 10 della L. 10/77, successivamente confluita nel D.P.R. 380/01), aveva emanato la L.R. n. 60/77, e, con deliberazione di Consiglio regionale in data 28.7.1977 con atto n. II/557, aveva determinato le relative tabelle parametriche.

L'art.19 del DPR 6 giugno 2001, n.380 «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», inoltre, prevede che il rilascio, di titoli abilitativi per gli interventi relativi a costruzioni o impianti industriali o artigianali comporta anche la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi.

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

- *per le attrezzature religiose (8% degli oneri di urbanizzazione secondaria), ai sensi dell'art. 73, comma 1 della L. R. n. 12/05;*
- *per il superamento delle barriere architettoniche (10%) ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.6/89;*

I Comuni secondo quanto disposto dall'art.44 della L.R.12/2005 hanno l'obbligo di aggiornare ogni 3 anni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenendo conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

L'ultimo aggiornamento degli oneri è avvenuto nel 2007 con determinazione n.2238 in vigore dall' 1.1.2008.

Si rende necessario procedere all'aggiornamento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di adeguarli ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione che vengono sostenuti dall'Amministrazione Comunale nei propri interventi di potenziamento, adeguamento, ripristino e nuove realizzazioni di opere di urbanizzazione sul territorio comunale.

Tale adeguamento al costo effettivo delle opere di urbanizzazione viene condotto in conformità anche con quanto previsto dalla L. n.573/93 che, all'art.7, dispone che gli oneri di urbanizzazione siano aggiornati ogni quinquennio dai Comuni secondo le disposizioni regionali e in relazione ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, che si presume sosterranno le Amministrazioni Comunali.

In ambito regionale risulta utile richiamare l'art.3 c.2 della Legge ormai superata n.60/77 che prevedeva che i comuni potessero scegliere tra l'applicazione dei costi base regionali delle opere di urbanizzazione (aggiornati secondo il tasso di inflazione desunto dagli indici annuali ISTAT) oppure in alternativa la determinazione dei propri costi effettivi, valutati in base al livello di urbanizzazione generale e al livello di dotazione di servizi pubblici, oltre che delle caratteristiche geomorfologiche del territorio, dell'andamento demografico della popolazione e del valore delle aree.

Tali normative sono state poi successivamente riviste e confluite nei caratteri sostanziali nell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001. nonché nell'art. 44 della L.R. n.12/05 che al comma 1 riporta testualmente:

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

Relativamente all'operatività dell'art. 44 sopra richiamato risulta evidente come l'applicazione sia comunque subordinata all'approvazione da parte del comune del *piano dei servizi*, che costituisce il nuovo punto di riferimento fondamentale per gli oneri. Piano dei Servizi che, insieme al Documento di Piano ed al Piano delle Regole, costituisce il PGT Piano di Governo del Territorio.

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

## Modalità operativa

L'art. 43 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. riporta testualmente quanto sotto riportato:

*“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”.*

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.

La L.R. n. 12/2005 e s.m.i. stabilisce i criteri ed i parametri che il Comune deve seguire per determinare gli oneri di urbanizzazione. Il Comune determina gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria 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 incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

Il Piano dei Servizi richiamato dall'art.44 c.1 L.R. n.12/05 che, insieme al Piano delle Regole ed al Documento di Piano, costituisce il Piano di Governo del Territorio approvato nel 2009 descrive nella Relazione esplicativa gli interventi ritenuti funzionali nel medio-lungo termine (5-10 anni) per una popolazione obiettivo 2018 stimata prudenzialmente in 22.000 ab..

La Documentazione di Programmazione Triennale Opere Pubbliche ex. art.128 D.Lgs. n.163/06 redatta, relativamente al triennio 2015-17 adottata con atto deliberativo G.C.n.177/14, prevede opere ed interventi pubblici suddivisi per specifici ambiti quali quello dell'istruzione; viabilistico/trasporti; del sociale; dell'ambiente e territorio e quello generale.

La finalità dell'adeguamento in oggetto degli oneri è quello di pareggiare i costi sostenuti effettivi per la realizzazione delle opere con le entrate per oneri.

L'ambito di operatività è fissato dall'art. 44 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., che indicano come determinare dapprima i “costi di urbanizzazione” e successivamente gli “oneri di urbanizzazione”:

Determinazione dei costi effettivi, tenendo conto di:

- *livello di urbanizzazione generale;*
- *livello di dotazione dei servizi pubblici comunali;*
- *caratteristiche geomorfologiche del terreno;*
- *andamento demografico della popolazione;*
- *valore delle aree.*

Determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione.

I costi unitari effettivi delle opere di urbanizzazione sono stati ricavati dai prezzi medi contenuti nei progetti redatti negli anni recenti relativi sia ad interventi previsti nell'ambito di Atti di Pianificazione Attuativa (Piani di Lottizzazione; Programmi Integrati d'Intervento; Piani di Zona Edilizia Economico Popolare...) che di progetti redatti direttamente dai servizi tecnici per opere previsti nei Programma Triennali approvati dall'Amministrazione Comunale. In caso di assenza sono stati utilizzati listini ufficiali presenti (Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia; Camera di Commercio ...).

L'incidenza dei costi effettivi di urbanizzazione sulle costruzioni è stata analizzata su dei "modelli" insediativi predisposti attraverso indici e parametri medi urbanistici ed edilizi previsti per le diverse destinazioni d'uso del territori dal PGT in itinere .

Per quel che riguarda le opere di urbanizzazione secondaria per gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e le scuole medie per il loro dimensionamento si sono assunte le relative fasce di età della popolazione residente effettivamente esistente ed il reale tasso di utilizzo di queste strutture desumendole dall'analisi effettuata dal Piano dei Servizi.

Nel procedimento complessivo sono state visionate, seppur ormai superate in efficacia (quasi 40 anni dalla loro emanazione), quale indirizzo operativo le tabelle approvate dalla Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28/07/1977, in applicazione degli articoli 5 e 10 della legge 28/01/1977, n. 10 e contenute nella legge regionale n. 60 del 05/12/1977.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione è stata quindi riferita per gli edifici residenziali alla volumetria (come meglio definita dall'art.3 delle NTA del Piano delle Regole del PGT) determinata dalla SLP per altezza virtuale interpiano di metri 3,30 e alla SLP per gli edifici e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali.

Tale sistema operativo risponde alle modalità previste dai commi 5, 6 e 7 dell'art. 44 della L.R. 12/05 che così recitano:

*“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 denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.*

*Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.*

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

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'art. 44 commi 3 e 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ivi comprese le opere di ogni tipo, necessario, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi – aree ed opere – che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area. Esse sono, ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

- strade;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e relative opere;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi – aree, opere e relative attrezzature tecnologiche – che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri.

Esse sono, ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.:

- asili nido e scuole dell'infanzia;
- scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- cimiteri.

I risultati finali del presente lavoro hanno portato alla rideterminazione/aggiornamento degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per tutto il territorio comunale distinti per zona omogenea e per destinazione funzionale.

## Determinazione

L'art. 44 della L.R. n.12/05, al comma 1, riporta testualmente:

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

Il Piano dei Servizi richiamato dall'art.44 c.1 L.R. n.12/05 che, insieme al Piano delle Regole ed al Documento di Piano, costituisce il Piano di Governo del Territorio approvato nel 2009 descrive nella Relazione esplicativa gli interventi ritenuti funzionali nel medio-lungo termine (5-10 anni) per una popolazione obiettivo 2018 stimata prudenzialmente in 22.000 ab..

Il valore economico complessivo delle opere ed interventi previsti e non ancora realizzati (riferimenti punto 8 della relazione) risulta pari a euro 12.949.000,00 per interventi di manutenzione di servizi esistenti.

La Documentazione di Programmazione Triennale Opere Pubbliche ex. art.128 D.Lgs. n.163/06 redatta, relativamente al triennio 2015-17 approvato con atto deliberativo C.C. n.46/15, prevede opere ed interventi pubblici suddivisi per specifici ambiti quali quello dell'istruzione; viabilistico/trasporti; del sociale; dell'ambiente e territorio e quello generale.

Il valore economico delle opere ed interventi previsti nel triennio 2015-17 risulta pari a:

- funzioni generali di amministrazione, di gestione e di controllo euro 621.700,00
- funzioni di istruzione pubblica euro 940.000,00
- impianti sportivi euro 375.000,00
- funzioni nel campo della viabilita' e dei trasporti euro 3.280.000,00
- funzioni riguardanti la gestione del territorio e dell'ambiente euro 1.110.000,00
- energia ed acquisto aree euro 300.000,00
- funzioni del settore sociale (asili nido strutture infanzia euro 120.000,00
- protezione civile euro 45.000,00

per un importo totale di euro 6.791.700,00.

Il valore economico relativo alla acquisizione di aree a standard urbanistico, aree per la realizzazione delle opere sopra indicate, inclusa la proiezione dei costi già indicati sino al termine del quinquennio, risulta pari a euro 5.000.000.

L'importo complessivo attribuibile al contributo di costruzione risulta pari ad euro 24.740.700,00 .

Le valutazioni di comparazione e compensazione dei costi di realizzazione opere ed interventi, ovvero di manutenzione del patrimonio ovvero di acquisizione di aree, secondo un criterio congruo ai termini previsti di adeguamento triennale degli oneri previsto dalle normative, sono state effettuate sul periodo di 5 anni con ipotesi di sviluppo urbano sino al 2019.

Tale criterio si concretizza con l'ipotesi di sviluppo del territorio attraverso percentuali di avanzamento/realizzazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nel PGT ritenute compatibili con la situazione contestuale, suddivisa per i singoli ambiti di trasformazione e per le singole tipologie, anche per il tessuto urbanizzato.

Si può affermare che nel Comune di Settimo Milanese l'urbanizzazione sviluppata negli anni, avvenuta in esecuzione a precedenti Atti di Governo del Territorio (PRG e Programmi di Fabbricazione) è avvenuta in modo organico ed omogeneo per le singole zone e nuclei abitativi che ne contraddistinguono le singole realtà locali (Settimo Centro; Vighignolo e Seguro/Villaggio Cavour).

Risultano quasi assenti, se non per l'ambito "Il Castelletto" ex. ITALTEL che prevede una pianificazione di recupero/ristrutturazione estesa ad aree di vocazione industriale produttiva ormai in parte dimessa, aree prive di adeguate dotazioni e di urbanizzazioni.

Restano tuttavia esclusi da questa valutazione i lavori e le acquisizioni relative alle grandi opere di interesse generale, che non rientrano nelle categorie di opere oggetto degli oneri di urbanizzazione primaria/secondarie previste nell'ambito dei singoli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT in caso di incentivi esplicitati nella normativa.

Fatta salva pertanto la necessità di realizzazione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di ciascun nuovo piano attuativo, negli altri casi occorre provvedere ad una semplice manutenzione e/o un potenziamento.

Sulla base delle valutazioni tecnico-economiche di cui sopra si ritiene che gli **importi unitari degli oneri di urbanizzazione** quantificati con determinazione n. 2238/07 risultino congruenti in relazione agli effettivi costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi sul territorio comunale di cui al Programma Triennale delle Opere Pubbliche in ragione altresì delle scelte attuative e di sostenibilità economica indicate dal Piano dei Servizi attraverso **un loro adeguamento del 50%** ed una loro differenziazione, attualmente non presente, tra zona di completamento ed ambiti di trasformazione del **15%**.



## MAGGIORAZIONE CONTRIBUTI

In osservanza dell'art 43 della legge regionale 12/2005 smi esclusivamente agli interventi di nuova costruzione che *sottraggono superfici agricole* nello stato di fatto è applicata una **maggiorazione del contributo** di costruzione stabilita nel **5%** da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità

L'individuazione delle aree agricole di fatto non tiene conto della destinazione urbanistica bensì di quanto stabilito da provvedimenti regionali, mentre l'aliquota della maggiorazione è stata determinata nella forma massima, in attesa di un maggior approfondimento in sede di revisione generale del PGT, tenuto conto sia della capacità d'uso dei suoli (Land Capability Classification, abbreviata in "LCC"), determinata da Regione Lombardia in funzione delle potenzialità produttive -per utilizzazioni di tipo agrosilvopastorale- sulla base di una gestione sostenibile, cioè conservativa della risorsa suolo, che ne indicano una adattabilità all'utilizzo agricolo che, soprattutto, nel rispetto degli indirizzi introdotti dalla L.R.n.31/14 e condivisi dall'Amministrazione Comunale in termini di:

- *sostenibilità e minimizzazione del consumo di suolo, orientando gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola;*
- *consumo di suolo quale trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali;*
- *considerazione del suolo quale risorsa non rinnovabile, bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico.*

La legge regionale (n. 31/2014), meglio nota come Legge sul Consumo del Suolo, ha introdotto un aggiuntivo contributo (art.5 c.10), consistente in una maggiorazione del contributo sul costo di costruzione (distinguendo il tessuto consolidato dalle Aree di Trasformazione), sempre nel caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono suolo agricolo nello stato di fatto.

Le maggiorazioni previste in conformità alle disposizioni legislative sopra richiamate e finalizzate a preservare il consumo di suolo ritenuto risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza, risultano così stabilite:

- a. maggiorazione del **contributo di costruzione** pari al **5%** per interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (art.43 c.2-bis L.R. n.12/05);
- b. maggiorazione del **costo di costruzione** pari al **30%**, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato (art.16 D.P.R. n.380/01; art.5 c.10 L.R. n.31/14; art.48 L.R. n.12/05)
- c. maggiorazione del **costo di costruzione** pari al **5%**, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato(art.16 D.P.R. n.380/01; art.5 c.10 L.R. n.31/14; art.48 L.R. n.12/05);

Gli importi di cui alle lettere a) sono da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità; quelli delle lettere b) e c) alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

Le maggiorazioni previste vengono considerate, nell'ambito delle finalità sopra richiamate, supplementari tra loro e pertanto applicate secondo l'ordine che ne prevede prima l'applicazione della maggiorazione per il costo di costruzione e successivamente, sul valore

complessivo, la maggiorazione per il contributo di costruzione (oneri urbanizzazione e costo di costruzione).

## RIDUZIONE O ESONERO CONTRIBUTI

Gli interventi non soggetti al versamento di contributi o per cui è prevista una riduzione dei contributi, sono espressamente definiti anzitutto dalla legge e precisate nel presente documento in funzione di ausilio per gli interessati.

### **Esonero contributo:**

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

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

### **Riduzione contributo**

E' prevista la riduzione dei contributi urbanistici per interventi realizzati in forza di precise disposizioni di legge o per quegli interventi deliberati dall'ente al fine di promuovere l'interesse generale, anche realizzato dai privati, purché in regime regolato dai presenti criteri o da specifica convezione o accreditamento con il Comune.

Gli interventi sul patrimonio edilizio:

- a. negli interventi di **ristrutturazione edilizia non comportanti** la demolizione e ricostruzione gli oneri di urbanizzazione, fatti salvi i casi di gratuità previsti per legge, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione **ridotti** del **60%** (art.44 c.10 L.R. n.12/05);
  - negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett.a) qualora l'edificio ristrutturato raggiunga la **Classe energetica A1**, gli oneri dovuti sono quelli degli interventi di nuova costruzione **ridotti** dell' **80%** (Art. 44 c.18 L.R. n.12/05).

Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480

	<b>Classe A4</b>	$\leq 0,40 EP_{gl,nren,rif}$
$0,40 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe A3</b>	$\leq 0,60 EP_{gl,nren,rif}$
$0,60 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe A2</b>	$\leq 0,80 EP_{gl,nren,rif}$
$0,80 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe A1</b>	$\leq 1,00 EP_{gl,nren,rif}$
$1,00 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe B</b>	$\leq 1,20 EP_{gl,nren,rif}$
$1,20 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe C</b>	$\leq 1,50 EP_{gl,nren,rif}$
$1,50 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe D</b>	$\leq 2,00 EP_{gl,nren,rif}$
$2,00 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe E</b>	$\leq 2,60 EP_{gl,nren,rif}$
$2,60 EP_{gl,nren,rif} <$	<b>Classe F</b>	$\leq 3,50 EP_{gl,nren,rif}$
	<b>Classe G</b>	$> 3,50 EP_{gl,nren,rif}$

Tabella 5 - Scala di classificazione degli edifici sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile

Tale misura di incentivazione sarà applicabile per un periodo sperimentale di 12 mesi (01.01.2016 – 31.12.2016 alla scadenza del periodo sperimentale si applicheranno le riduzioni di cui alla lett.a) sino ad eventuale successiva determinazione in merito). In questo caso il raggiungimento del requisito dovrà essere garantito, con apposita misura di cauzione, tramite presentazione di fideiussione (bancaria o assicurativa, di primario istituto), o deposito cauzionale (assegno circolare), di importo pari alla quota di riduzione, oltre agli interessi legali di 36 mesi; dovrà essere inoltre allegata all'istanza la seguente documentazione tecnica aggiuntiva rispetto a quella di legge: disegni delle sezioni orizzontali e verticali in scala adeguata con illustrazione delle modalità di isolamento termico, stratigrafia e tipo e spessore dei materiali isolanti, per i nodi (l'effettiva esecuzione in conformità con quanto indicato dovrà essere testimoniato con fotografie dei singoli nodi in corso d'opera e copia delle fatture di acquisto dei materiali costituenti il sistema isolante):

- finestre, porte finestre (soglie/davanzale, attacco a muro, cassonetto)
  - nodi tipici di isolamento in copertura (piana o a falda)
  - nodi tipici di isolamento a piano terra, e piano interrato se riscaldato
  - nodi tipici di isolamento in corrispondenza del vano scale/ascensore
  - nodi tipici di isolamento sezione orizzontale dei pilastri perimetrali inseriti nello spessore della muratura
  - nodi tipici di isolamento solaio e pilastri primo piano riscaldato nel caso di edifici su pilastri;
- b. negli interventi di **ristrutturazione edilizia comportanti** la demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia, nel caso di interventi senza modifica della destinazione d'uso e senza significativa modifica della sagoma (*modifiche sagoma significativa se > 10% dimensioni (LxHxP) di partenza*), che interessano edifici compresi nel centro storico e nelle zone B/R, gli **oneri di urbanizzazione**, fatti salvi i casi di gratuità previsti per legge, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione **ridotti** del **50%**, (art.44 c.10-bis L.R. n.12/05):
- nei casi di cui al punto precedente **nel caso di raggiungimento della Classe energetica A2; A3 e A4** gli **oneri di urbanizzazione**, fatti salvi i casi di gratuità previsti per legge, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione **ridotti** rispettivamente del **60%; 70% ed 80%**

Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480		
	<b>Classe A4</b>	≤ 0,40 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
0,40 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe A3</b>	≤ 0,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
0,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe A2</b>	≤ 0,80 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
0,80 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe A1</b>	≤ 1,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
1,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe B</b>	≤ 1,20 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
1,20 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe C</b>	≤ 1,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
1,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe D</b>	≤ 2,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
2,00 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe E</b>	≤ 2,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
2,60 EP <sub>gl,nren,rif</sub> <	<b>Classe F</b>	≤ 3,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub>
	<b>Classe G</b>	> 3,50 EP <sub>gl,nren,rif</sub>

Tabella 5 - Scala di classificazione degli edifici sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile

*Tale misura di incentivazione sarà applicabile per un periodo sperimentale di 12 mesi (01.01.2016 – 31.12.2016 alla scadenza del periodo sperimentale si applicheranno le riduzioni di cui alla lett.b) sino ad eventuale successiva determinazione in merito; si prevedono anche in questo caso le garanzie fideiussorie e la documentazione prevista nel caso a) (art.44 c.10-bis L.R. n.12/05);*

- c. negli interventi di **densificazione edilizia**, volti al **recupero di manufatti dismessi** e comunque finalizzati al **maggior sfruttamento delle aree già urbanizzate**, nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria, il contributo di costruzione è ridotto dal valore 20% ad fino un massimo del **40%**.(art.17 c.4-bis D.P.R. n.380/01) secondo la qualità architettonico-paesaggistica del progetto come valuta dalla commissione paesaggio;
- d. negli interventi di **nuova edificazione**, ovvero ampliamento di immobili esistenti, oggetto di certificazione ambientale secondo i seguenti protocolli di sostenibilità ambientale in edilizia, con raggiungimento dei più elevati standard di sostenibilità ambientale si applica una **riduzione dal 30 al 60%** degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo il seguente prospetto. In tutti i casi indicati la riduzione dei contributi è determinata all'avvenuta certificazione secondo le modalità previste dai rispettivi protocolli. L'Amministrazione è disponibile a valutare l'inserimento nella lista di ulteriori sistemi di certificazione nazionali e internazionali di riconosciuta serietà ed efficacia e con raggiungimento di prestazioni analoghe ai protocolli sottolelencati. Tale misura di incentivazione sarà applicabile per un periodo sperimentale di 12 mesi (01.01.2016 – 31.12.2016 alla scadenza del periodo sperimentale non si applicheranno riduzioni in attesa di successive determinazioni in merito (Art. 44 c.18 L.R. n.12/05).
- Edificio certificato Casaclima A: riduzione 30%
  - Edificio certificato Casaclima Gold: riduzione 40%
  - Precedenti con classificazione "Nature" extra riduzione 20%
  - Edificio certificato (LEED/GBC Home) Oro: 40 %
  - Edificio certificato Passivhaus secondo criteri PHI: 50%
- e. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della

normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento (Art. 44 c.17-ter L.R. n.12/05).

Ove l'interessato si avvallesse delle modalità di calcolo delle volumetrie edilizie per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, si precisa che i riferimenti normativi risultano attualmente quelli sotto riportati:

Art.4 L.R. n.31/14, come modificata dalla L.R. n.38/15 che ha abrogato all'art.11 la L.R. n.26/95

2-bis. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia, di cui al comma 1, lettera e), punto 7-bis), dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

2-ter. Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2-bis, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

2-quater. Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nei commi 2-bis e 2-ter, che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici. Dal primo gennaio 2021, le percentuali di riduzione di cui sopra sono elevate al 30 per cento.

2-quinquies. La superficie lorda di pavimento differenziale che deriva dal non conteggio dei muri perimetrali non va in detrazione della superficie lorda di pavimento da recuperare o sostituire. Per gli interventi di cui ai commi 2-bis e 2-ter, è permesso derogare fino a un massimo di 30 centimetri a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Tali deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

# **ALLEGATO 1**

## **GUIDA ALL'APPLICAZIONE DEI CRITERI DI CALCOLO DEI CONTRIBUTI**

## **Modalità e criteri per la determinazione dei contributi**

I presenti criteri sono di ausilio nella determinazione dei contributi afferenti agli interventi di trasformazione del territorio comunale assentiti nel rispetto delle vigenti norme nazionali e regionali.

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggetti al versamento di specifici contributi commisurati alla loro incidenza o al maggior carico urbanistico indotto sul territorio comunale.

Nel caso di piani attuativi, di permessi di costruire convenzionati o denunce di inizio attività accompagnate da atto unilaterale d'obbligo, la corresponsione degli oneri dovrà tener conto dell'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione.

I contributi dovuti per gli interventi sono:

- Oneri per le opere di urbanizzazione primaria;
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
- Oneri di smaltimento dei rifiuti (nel caso di attività produttive).

In relazione alle caratteristiche ed ai costi di costruzione dei fabbricati in genere, ad esclusione di quelli industriali e artigianali, è altresì dovuto il:

- Contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Gli interventi residenziali di ***housing sociale*** non sono assoggettati al contributo per il costo di costruzione come disciplinato dall'art. 17 del D.P.R. 380 /2001 smi e dagli artt. 43, c.2-ter e 44, c. 15 della L.R. 12/05.

Gli oneri sono definiti in base alla destinazione prevista ovvero l'insieme delle funzioni ammesse per l'area o per l'edificio. Si definisce funzione principale la destinazione d'uso qualificante; complementare, accessoria o compatibile le funzioni che possono essere accostate alla funzione principale.

Salvi i casi di gratuità o parziale esonero, espressamente previsti dalla legge, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e quindi subordinati al versamento di contributi le seguenti tipologie di intervento:

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione compreso ampliamento;
- ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi che costituiscono variante significativa a interventi già assentiti, qualora producano incrementi di superfici lorda di pavimento, volume o superficie complessiva.

L'individuazione della tipologia d'intervento e del regime economico (onerosità o gratuità) che regola l'intervento deve essere coerentemente definito nella pratica dal professionista abilitato e verificato del servizio che si occupa dell'istruttoria tecnica.

La determinazione del contributo si svolge con criteri diversi a seconda delle ipotesi di:

- interventi residenziali;
- interventi non residenziali (produttivo, commercio, ecc.);
- interventi con pluralità di destinazioni

Sono altresì subordinati al conguaglio degli oneri i mutamenti di destinazioni d'uso se generano un aumento di carico urbanistico.

A tal fine giova richiamare:

- quanto novellato dal recente D.L. 133/2014, convertito con Legge 164/2014, che ha introdotto un nuovo articolo 23-ter del DPR 380/2001, che disciplina il Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e riconosce cinque categorie funzionali:
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale;
  - rurale.
- la costante giurisprudenza (Consiglio di Stato, sez. V – 26/7/1984 n. 592; T.A.R. Catania – 31/7/1979 n. 408), dove *il contributo per oneri di urbanizzazione viene considerato un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, posto a carico del costruttore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae, cosicché il tipo di uso offre la giustificazione giuridica all'an debeatur, mentre le modalità concrete dell'uso danno la ragione del quantum* (Consiglio di Stato, sez. V – 23/5/1997 n. 529);
- la normativa regionale vigente artt. 51 e seguenti della L.R. n.12/05;
- le disposizioni del PGT vigente;

#### **Determinazione del contributo**

La determinazione dell'entità dei contributi deve avvenire, salvo diverse disposizioni dell'ente, con riguardo alla disciplina e ai valori dei contributi vigenti al momento in cui viene emanato il provvedimento abilitativo.

Il provvedimento con cui viene determinato il contributo non necessita di motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, la cui misura discende direttamente dalla legge e dal carico urbanistico accertato, secondo parametri prestabiliti di natura non discrezionale.

Per gli interventi soggetti a contributi e attuati mediante denuncia di inizio attività o altri procedimenti il cui assenso è tacito, la determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato e dall'interessato con riguardo alla disciplina ed ai valori vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia.

Nel caso di **piani attuativi** comunque denominati o **permessi di costruire convenzionati**, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità del corredo urbanizzativo indotto dalla trasformazione urbanistica.

In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di riferimento e il valore definitivo degli oneri verrà definito e disciplinato nella convenzione urbanistica anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 7 bis della legge regionale 12/05.

Si applicheranno le nuove tariffe nel caso di presentazione della pratica edilizia decorsi 12 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica.



## **EDIFICI RESIDENZIALI.**

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati residenziali è subordinata al versamento del Contributo di Costruzione così costituito:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- costo di costruzione.

### Nuova costruzione

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività o procedimento ex lege, calcolati secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o adottata nel Comune.

Il volume vuoto per pieno di cui sopra, viene calcolato sulla base della superficie lorda di pavimento (SLP), determinata dagli elaborati grafici di progetto allegati all'istanza, moltiplicata per l'altezza virtuale pari a mt. 3,30, come deliberato della Giunta Comunale con atto n. 128 dell'8.6.2010.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione).

La percentuale afferente al costo di costruzione è invece riferita alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M.LL.PP 10.05.1977, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio.

La determinazione della Superficie Complessiva è riferita alla somma della:

- Su - *superfici utili abitabili* (misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi);
- Snr - *il 60% del totale superfici non residenziali* (cantinole, soffitte locali motore ascensore, cabine idriche lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole collettive (escluse); androni d'ingresso e porticati liberi non asserviti all'uso pubblico, logge e balconi. *Nella superficie non residenziale sono altresì da considerarsi anche i pianerottoli di sbarco dei vani scala e i corridoi di disimpegno delle unità immobiliari* in quanto ritenute attinenti alle specifiche finalità

### Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia e gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti:

- alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore della superficie virtuale, ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione per i nuovi edifici).

- la suddetta volumetria “virtuale” deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla *volumetria reale* interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo. Il calcolo della *volumetria reale* di cui sopra, è determinato moltiplicando la s.l.p. complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di **m 3,30** indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano e delle destinazioni d'uso (rif. N.T.A.).

Il costo di costruzione è invece riferito alla percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo (con prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia) in relazione alla classe dell'edificio, determinata in base alla tabella ministeriale del D.M.LL.PP. 10.05.1977 n. 801, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti.

Qualora il contributo afferente al costo di costruzione, così come precedentemente definito, dovesse risultare superiore a quello dovuto per la nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, il contributo di costruzione dovuto sarà pari a quello previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Qualora l'interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo delle opere, il contributo afferente al costo di costruzione sarà determinato come previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Negli interventi di **recupero abitativo del sottotetto** attuati nel rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti :

- gli oneri di urbanizzazione sono calcolati in relazione alla superficie lorda di pavimento resa abitativa cioè al volume virtuale (Slp x 3,30) utilizzando le tariffe vigenti per la nuova costruzione;
- il costo di costruzione sarà riferita alla superficie complessiva resa abitativa desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M.LL.PP. 10.05.1977 n. 801, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'intero edificio;
- il contributo di costruzione prevede una maggiorazione del 20%, ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 24.03.2006.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, negli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è ammessa la loro monetizzazione come previsto dalla disciplina speciale di cui all'Art. 64 della L.R. 12/05.

Tali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, sono subordinati all'obbligo di reperimento 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 per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Il valore di tale monetizzazione deve essere 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.

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

## EDIFICI INDUSTRIALI/PRODUTTIVI/ARTIGIANALI

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati industriali/produttivi/artigianali è subordinata al versamento del Contributo di Costruzione così costituito:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo per lo smaltimento rifiuti.

### nuova costruzione

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti destinati alle attività industriali/produttivi/artigianali, gli oneri sono definiti in base alla superficie di S.l.p., desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate in relazione alla categoria di intervento e alla categoria di intervento (nuova costruzione).

Gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

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

Le superfici coperte utilizzabili per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, e come tale saranno applicati gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, relativi alla attività industriale ridotti al 50% (*Determinazione Dipartimentale n. 2238 del 27/11/2007*).

La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato e come tali saranno applicati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi alla attività industriale ridotti al 30% in caso di depositi scoperti o al 50% in caso di depositi coperti, anche in caso di strutture estensibili, per le quali la superficie dovrà essere calcolata per la massima estensione (*Determinazione Dipartimentale n. 2238 del 27/11/2007*).

Negli edifici industriali, produttivi e artigianali le destinazioni di parte della S.l.p., riservata a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, compatibile entro il limite massimo del 30% della S.l.p. complessivamente ammessa nei singoli interventi sono applicati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi alla attività industriale alla quale sono pertinenti. Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili fosse superiore al limite del 30%, ovvero non vi sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come S.l.p. a destinazione terziaria e come tale saranno applicati gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, relativi alla attività direzionale (*Determinazione Dipartimentale n. 2238 del 27/11/2007*).

Nel caso di fabbricati industriali/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata alla residenza di servizio, nelle quantità definite nelle NTA ed integrata nello stesso fabbricato, i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante. Le unità residenziali saranno gravate da vincolo pertinenziale

esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta la pratica edilizia.

### ristrutturazione edilizia

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizioni e ricostruzioni, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia.

Gli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti riguardante la ristrutturazione di edifici industriali/produttivi/artigianali esistenti, sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- **S.l.p. virtuale**, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia) per il costo base di costruzione.
- **S.l.p. reale**, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

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

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

## EDIFICI DIREZIONALE/COMMERCIALI/TERZIARIE

Le attività di carattere economico di natura terziaria/direzionale, commerciale, ecc. sono distinte per determinazione del contributo di costruzione in due categorie specifiche in ragione del loro differente carico e impatto sulle urbanizzazioni e sugli standard.

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinata al versamento di un contributo di costruzione così costituito:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il contributo afferente il costo di costruzione

### nuova costruzione

Per le costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.), desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti in relazione alla destinazione d'uso.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia di Milano). Percentuale stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 211 del 19.12.1983 in funzione della destinazione e della superficie reale dell'edificio:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE EDIFICIO	PERCENTUALE
COMMERCIALE	fino a mq. 100	5%
	da mq. 100 a mq. 400	8%
	superiore a mq. 400	10%
DIREZIONALE	fino a mq. 60	7%
	da mq. 60 a mq. 200	10%
	superiore a mq. 200	10%

### ristrutturazione edilizia

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici commerciali/direzionali e terziari esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- **S.l.p. virtuale**, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia) per il costo base di costruzione.
- **S.l.p. reale**, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

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

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti in relazione alla destinazione d'uso Direzionale/Terziario/Uffici professionali o commerciale.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia). Percentuale, sopra riportata, definita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 211 del 19.12.1983 in funzione della destinazione e della superficie reale dell'edificio.

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

## EDIFICI RICETTIVI/ALBERGHIERI

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinata al versamento di un Contributo di Costruzione così costituito:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il contributo afferente il costo di costruzione

### nuova costruzione

Per le costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività ricettive ed alberghiere, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti in relazione alla destinazione d'uso.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto, come anche stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 211 del 19.12.1983, (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia di Milano).

### ristrutturazione edilizia

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici ricettivi e alberghieri esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- **S.l.p. virtuale**, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia) per il costo base di costruzione.
- **S.l.p. reale**, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

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

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti in relazione alla destinazione d'uso alberghi, residence, affitta camere ecc. e alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto, come anche stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 211 del 19.12.1983, (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia).

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

## ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLA COMUNITA'

Le attività di natura inerenti attrezzature culturali, sanitarie assistenziali, sportive e per lo spettacolo non ricadenti nei casi di cui all'art. 17 comma 3 lett. c) di cui al d.p.r. 380/2001.

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il contributo afferente il costo di costruzione

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

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

Al fine di permettere l'accesso al servizio offerto dalla realizzazione delle R.S.A. prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività dovrà essere convenzionata con il Comune una quota minima di posti letto da destinare in via prioritaria ai cittadini anziani residenti più bisognosi.

### nuova costruzione

Per le costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività di servizio alla comunità, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti in relazione alla destinazione d'uso.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia di Milano).

### ristrutturazione edilizia

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici destinati ad attività di servizio alla comunità esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- **S.l.p. virtuale**, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia) per il costo base di costruzione.
- **S.l.p. reale**, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla *superficie reale* interessata



dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia).

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

## ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

Fatti salvi i casi di gratuità espressamente previsti dalla legge, gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento, attuati su immobili localizzati in zone agricole o comunque riconducibili ad un originario uso agricolo, tesi a insediare o qualificare altre funzioni, gli oneri di urbanizzazione sono determinati utilizzando sempre le tariffe previste per la nuova costruzione.

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinate al versamento di un contributo di costruzione così costituito:

- gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- contributo per lo smaltimento rifiuti

### nuova costruzione

Per le costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività *attrezzature ed infrastrutture produttive agricole* 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, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la S.l.p. di progetto per il valore degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate in relazione alla categoria di intervento e alla categoria di intervento (nuova costruzione).

### ristrutturazione edilizia

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di *attrezzature ed infrastrutture produttive agricole* esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata con due diverse modalità tra esse alternative:

- **S.l.p. virtuale**, che si ottiene dividendo il costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia) per il costo base di costruzione.
- **S.l.p. reale**, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

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

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la S.l.p. per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

## ABITAZIONI SALARIATI AGRICOLI.

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati per abitazioni salariati agricoli è subordinata al versamento di:

- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- costo di costruzione.

### Nuova costruzione

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, calcolati secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o adottata nel Comune.

Il volume vuoto per pieno di cui sopra, viene calcolato sulla base della superficie lorda di pavimento (SLP), determinata dagli elaborati grafici di progetto allegati all'istanza moltiplicata per l'altezza virtuale pari a mt. 3,30 come deliberato della Giunta Comunale con atto n. 128 dell'8.6.2010.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione).

La percentuale afferente dal costo di costruzione è invece riferita alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio.

La determinazione della Superficie Complessiva è riferita alla somma della:

- Su - *superfici utili abitabili* (misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi);
- Snr - *il 60% del totale superfici non residenziali* (cantinole, soffitte locali motore ascensore, cabine idriche lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole collettive (escluse); androni d'ingresso e porticati liberi non asserviti all'uso pubblico, logge e balconi. *Nella superficie non residenziale sono da considerarsi anche i pianerottoli di sbarco dei vani scala e i corridoi di disimpegno delle unità immobiliari* in quanto ritenute attinenti alle specifiche finalità

### Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia e gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti:

- alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore della superficie virtuale, ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'art. 48.1 della L.R. 12/2005 (costo base di costruzione per i nuovi edifici).
- La suddetta volumetria "virtuale" deve essere moltiplicata per i relativi importi di urbanizzazione primaria e secondaria riferiti alla ristrutturazione ed indicati nelle tabelle comunali.

Nei casi di ristrutturazione di cui sopra, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla *volumetria reale* interessata dall'intervento; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico estimativo. Il calcolo della *volumetria reale* di cui sopra, è determinato moltiplicando la s.l.p. complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,30 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano e delle destinazioni d'uso (rif. NTA).

Il costo di costruzione è invece riferito alla percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo (con prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia) in relazione alla classe dell'edificio, determinata in base alla tabella ministeriale del D.M.LL.PP. 10.05.1977 n. 801, applicando la percentuale prevista per gli edifici esistenti.

Qualora il contributo afferente al costo di costruzione, così come precedentemente definito, dovesse risultare superiore a quello dovuto per la nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, il contributo di costruzione dovuto sarà pari a quello previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Qualora l'interessato omettesse di presentare il computo metrico estimativo delle opere, il contributo afferente al costo di costruzione sarà determinato come previsto per la nuova costruzione del medesimo edificio.

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

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

### Nuova costruzione

Gli oneri sono calcolati a posto auto, intendendo per posto auto una superficie a parcheggio, non qualificabile come box, di superficie non superiore a mq 15.

### Ristrutturazione

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i progetti devono essere corredati da computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia e gli oneri di urbanizzazione, sono riferiti:

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

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

Valori oneri tabellari rif. Allegato 2

## PLURALITA' DI DESTINAZIONI

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia se all'interno dello stesso fabbricato sono previste diverse destinazioni d'uso, fatto salvo le destinazioni ritenute funzionali a quella principale nelle quantità definite dalle NTA, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di fabbricati industriali/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata a uffici tecnici/amministrativi/commerciali o a spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini o alla residenza di servizio, nelle quantità definite nelle NTA ed integrata nello stesso fabbricato i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante.

Le unità residenziali di cui sopra saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta la pratica edilizia.

In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici residenziali in cui sono integrate attività commerciali/terziarie e turistiche in quantità non superiore al 25% delle superfici complessive il contributo afferente il costo di costruzione è determinato in conformità alla tabella ministeriale del D.M.LL.PP. 10 maggio 1977 (G.U. n.146 del 31.05.77).

## I CAMBI D'USO

Costituisce destinazione d'uso di una area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal vigente strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo.

Il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere deve sempre avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari di sicurezza necessari per la nuova funzione.

Al cambiamento d'uso deve sempre conseguire obbligatoriamente l'aggiornamento catastale così come disposto dalla vigente legislazione.

**Decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori**, il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti, *indipendentemente dall'esecuzione di opere*, un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se richiesti, al versamento del differenziale degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art 44 comma 12 della l.r. 12/2005 s.m.i.

Nel caso d'intervento comportante il cambio di destinazione d'uso sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione all'eventuale maggior somma determinata dalla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione dedotti quelli dovuti con riferimento alla destinazione precedente ed è dovuta inoltre (*esclusi i casi di mutamento destinazione senza opere*) la quota di oneri per le opere relative ad edifici esistenti in riferimento alla nuova destinazione, determinata con le modalità di cui agli interventi di ristrutturazione.

Pertanto gli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da un gruppo omogeneo all'altro di cui all'art. 4 delle Norme Tecniche Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. si configurano quali interventi di ristrutturazione edilizia e soggetti per quanto sopra detto alla corresponsione del contributo di costruzione relativo.

In caso di ristrutturazione con cambio d'uso i contributi sono relativi sia alla quota relativa ai lavori di ristrutturazione sia al cambio d'uso, nonché al contributo sul costo di costruzione se dovuto. Se però gli oneri così determinati dovessero risultare maggiori a quelli dovuti per la nuova costruzione l'interessato potrà versare gli stessi nella misura piena prevista per la nuova costruzione.

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

L'ammontare dell'eventuale maggior somma relativa agli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso va sempre riferita ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di efficacia della denuncia di inizio attività o altro titolo ex. lege.

### **Mutamento di destinazione d'uso senza opere**

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

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata **entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori**, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Il periodo di 10 anni dall'ultimazione dei lavori viene ritenuto vigente in occasione di ogni mutamento di destinazione realizzato sullo stesso immobile attraverso specifico procedimento edilizio (permesso di costruire; DIA o altro titolo ex. lege). Il termine ricomincia e, pertanto produce i suoi effetti sopra richiamati, dalla data di ultimazione dei lavori relativi all'ultima variazione intervenuta.

**Entro 10 anni dall'ultimazione dei lavori**, il mutamento di destinazione d'uso di un edificio qualora comporti, *indipendentemente dall'esecuzione di opere*, un aumento di carico urbanistico, attraverso una nuova destinazione compresa in una classe contributiva più onerosa di quella preesistente, è subordinato, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se richiesti, al versamento del contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. (cfr. art. 52, comma 3, della L.r. 12/2005).

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine agli interventi vietati sugli immobili tutelati dai beni culturali. *“I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione”*.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire (rif. art.52 c.3-bis L.R. n.12/05).

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013. (rif. art.52 c.3-ter L.R. n.12/05).

### **Destinazioni d'uso diverse all'interno dello stesso edificio.**

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione funzionale.

## LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

Costituiscono interventi di trasformazione del territorio quelli che incidono anche sulle dotazioni territoriali ovvero sugli standard urbanistici, sia se attuati mediante piano attuativo, permesso di costruire convenzionato ovvero Denuncia Inizio Attività, qualora la nuova funzione produca un maggior carico urbanistico e quindi abbisogno di servizi.

Negli interventi subordinati a convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo, in relazione alla dotazione minima di aree standard da cedere prevista dal vigente strumento urbanistico, qualora l'acquisizione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione urbanistica può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la monetizzazione della dotazione di standard attraverso il versamento da parte dell'operatore di una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione totale o parziale delle dotazioni territoriali.

L'opportunità della mancata cessione deve essere valutata in relazione ai programmi comunali, alla loro estensione, conformazione o localizzazione.

Ogni valutazione in termini di opportunità della mancata cessione non può prescindere dall'assicurare la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativi, così come previsto dall'art.47 L.r. n.12/05.

### Valore della monetizzazione

La mancata cessione delle aree standard può essere compensata, nel rispetto della normativa regionale vigente, con il versamento di un contributo di monetizzazione, versato in via sostitutiva e compensativa, al fine di garantire la dotazione generale di aree standard.

Le somme derivanti dalla monetizzazione delle aree standard devono essere prioritariamente impiegate per attuare il Piano dei Servizi, per l'acquisizione di aree e fabbricati destinate o per la manutenzione e il potenziamento delle infrastrutture esistenti.

### Determinazione della Monetizzazione

La determinazione del valore di monetizzazione è posto in relazione al vantaggio economico conseguito dal privato in relazione alla mancata cessione delle aree standard con valori non inferiori a quelli di mercato.

Il lottizzante o operatore che intenda avvalersi della monetizzazione (parziale o totale) in alternativa alla cessione delle aree a servizi nella quantità prevista dalle norme del P.G.T., dovrà indicare nella documentazione allegata alla proposta di Piano o di progetto la quantità delle aree che intende cedere (ovviamente possedendone i titoli) e la quantità che invece intende monetizzare e dovrà allegare una relazione di calcolo del valore di esproprio e del valore di monetizzazione delle stesse.

Il calcolo del valore delle monetizzazioni mira pertanto, ove questo sia possibile, a stabilire l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree necessarie per soddisfare la dotazione minima prevista dal P.G.T. all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa o in pratiche edilizie convenzionate; in ogni caso il valore delle monetizzazioni al metro quadro non può comunque essere inferiore al costo di acquisizione di un'area con caratteristiche analoghe.

Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù ecc. Ma se questo è vero, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie (in pratica una per ogni comparto soggetto a piano attuativo) che richiedono una "somma" ogni volta variabile, risulta palesemente non funzionale allo scopo una determinazione in via generale dell'entità di tale valore.



La determinazione del valore di monetizzazione deve quindi essere determinato in relazione ai seguenti criteri:

- **Utilità economica dell'operatore:** i piani urbanistici assegnano l'edificabilità delle aree attraverso specifici indici urbanistici o con l'assegnazione di una quantità già definita di volume o slp. Il vantaggio economico dell'operatore è quindi riconducibile alla disponibilità di una maggiore area di pertinenza e la possibilità di conseguire una migliore impostazione planivolumetrica oppure in una maggiore volumetria edificabile. Certamente nella valutazione dovrà tenersi conto che le aree a standard sono "svuotate" da ogni potenzialità edificatoria (nel senso che i volumi edificabili dal privato non variano sia che le aree a standard siano cedute sia che vengano monetizzate)
- **Costo di acquisizione delle aree a standard:** tale criterio deve trovare un riferimento certo nel valore delle aree interne al piano attuativo, che non sono state cedute, attraverso l'equiparazione con il corrispettivo dovuto per la acquisizione con valori corrispondenti o superiori al valore di espropriazione, di analoghi beni posti nell'intorno.

L'accertamento del congruo valore di monetizzazione deve pertanto tener conto sia delle zone urbanistiche e del contesto urbano in cui è collocato l'intervento oltre al tipo di definizione planivolumetrica conseguente alla monetizzazione.

Le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale da parte dei servizi tecnici, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione *(che è poi la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito)*;

Ciò premesso non si ritiene pertanto utile individuare un valore di riferimento in quanto lo stesso potrà essere modificato verificando i valori rilevati annualmente dalla Camera di Commercio per i terreni residenziali ed effettuando valutazioni specifiche in relazione alle caratteristiche dell'intervento (dimensione area, indice urbanistico definitivo, etc.).

## MODALITA' DI VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

Negli interventi attuati con permesso di costruire il contributo derivante dall'intervento è formulato dall'ufficio in sede istruttoria e determinato con il provvedimento abilitativo.

In caso di permesso di costruire rilasciato in sanatoria il pagamento a titolo di oblazione del contributo è determinato in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura a quella prevista e deve essere integralmente versato per ottenere il rilascio del titolo a sanatoria.

L'emanazione del permesso di costruire deve essere comunicato agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota dei contributi dovuti in relazione all'intervento. Il rilascio del permesso è subordinato al versamento del contributo previsto nell'avviso.

Negli interventi attuati con denuncia di inizio attività o altro titolo analogo il contributo derivante è pre-determinato dal professionista abilitato e dall'interessato utilizzando il summenzionato modulo di determinazione del contributo.

Il versamento del contributo pre-determinato dall'interessato con denuncia di inizio attività o altro titolo analogo deve essere versato al Comune entro il termine di formazione dell'efficacia del titolo (30 giorni dalla data di presentazione per la denuncia; prima della presentazione nel caso di segnalazione certificata di inizio attività edilizia).

Il Comune accerta, attraverso gli uffici, che l'importo versato sia corretto ed è tenuto a chiedere all'interessato eventuali integrazioni da corrispondere nei termini previsti e stabiliti.

### Monetizzazione per mancata cessione di aree per servizi essenziali

Il versamento della monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica relativa alla pianificazione esecutiva in attuazione.

### Monetizzazione degli spazi a parcheggio

Il versamento della monetizzazione per la mancata dotazione di spazi a parcheggio privato da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/05 dovrà essere effettuato in unica soluzione all'efficacia dell'atto abilitativo in caso di DIA, ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire.

### Rateizzazione del contributo

Gli oneri di urbanizzazione e il contributo afferente il costo di costruzione, con l'esclusione di quelli in sanatoria, possono essere versati in modo rateizzato secondo le modalità e nei casi previsti dalla specifica delibera approvata in merito.

Risulta attualmente vigente, per importi superiori a € 10.000,00, la seguente modalità di rateizzazione del contributo di costruzione:

- **50%** entro trenta giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di emanazione del permesso di costruire o entro trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività;
  - entro lo stesso termine dovrà essere prodotta idonea *fideiussione* per il debito residuo di cui alle successive lettere b) e c), comprensivo degli interessi legali, unitamente ad una impegnativa necessaria per potersi avvalere della facoltà di rateizzazione del contributo
- **25%** del contributo di costruzione maggiorato dell'interesse legale entro **12 mesi** dalla data di emissione del permesso di costruire o dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività e comunque non oltre la data di ultimazione dei lavori (il tasso di interesse da applicarsi è quello vigente al momento dell'emissione del

permesso di costruire o quello vigente al momento della presentazione della denuncia di inizio attività)

- **25%** del contributo di costruzione maggiorato dell'interesse legale entro **24 mesi** dalla data di emissione del permesso di costruire o dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività e comunque non oltre la data di ultimazione dei lavori (il tasso di interesse da applicarsi è quello vigente al momento dell'emissione del permesso di costruire o quello vigente al momento della presentazione della denuncia di inizio attività)

In caso di ritardato o omesso versamento del contributo di costruzione, nei termini stabiliti, verranno applicate le sanzioni previste dall'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

A seguito dell'accertamento del totale versamento del contributo verrà svincolata la fidejussione a garanzia dell'esatto e puntuale versamento del contributo.

#### Ritardato e/o omesso pagamento dei contributi

In caso di mancato o ritardato di versamento il Comune applicherà le sanzioni previsti dalla vigente normativa regionale e nazionale (art.42 D.P.R. n.380/01) ovvero un aumento percentuale del contributo dovuto.

Nel caso di pagamento rateizzato come previsto l'aumento previsto dalla legge si applica al pagamento delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine ultimo per il versamento il Comune provvede alla riscossione coatta del complessivo del credito accertato e riscosso secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

#### Richiesta e restituzione dei contributi

Fatti salvi gli aspetti prescrittivi espressamente definiti in materia di contributi l'Ente è tenuto a richiedere all'interessato i contributi urbanistici che non sono stati versati nell'ambito di interventi edilizi comunque assentiti. In caso di errata determinazione del contributo l'interessato può fare richiesta di rimborso nelle forme previste dalla legge documentando e argomentando gli elementi che sostengono l'istanza di rimborso.

L'istanza di rimborso presentata viene valutata e istruita dall'ufficio nel contenuto, previa verifica anche legale in merito agli aspetti di fatto e di diritto che sostengono l'istanza.

In caso fosse accertata la sussistenza del maggior versamento si procederà, verificata la disponibilità delle somme nel bilancio di previsione, al provvedimento di restituzione del maggior versamento.

#### Diritti per interventi edilizi e urbanistici

Tutte le pratiche edilizie e urbanistiche sono, soggette al versamento dei Diritti di Segreteria nelle forme previste dalla vigente normativa.

I valori di tali diritti suddivisi per tipologia e caratteristiche sono definiti con delibera della Giunta Comunale con relativo adeguamento almeno ogni 3 anni.

Non sono dovuti diritti di segreteria per gli interventi edilizi, comunque assentiti, finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

#### Versamento dei diritti

Le tariffe dei diritti è determinato con specifico provvedimento del Comune. Il versamento dei diritti afferenti i procedimenti o edilizi ed urbanistici deve avvenire contestualmente alla presentazione dell'istanza o del titolo.

## REALIZZAZIONE OPERE A SCOMPUTO ONERI (art. 45 della l.r. 12 /2005)

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di mero riferimento.

Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionali, nei piani attuativi di iniziativa privata i proprietari hanno l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi.

A scomputo totale o parziale del contributo commisurato afferente agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere, nell'istanza per l'ottenimento dei titoli abilitativi, di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria alle condizioni di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 163/06.

La quota di tali opere deve essere determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti.

Al Comune resta comunque salva la possibilità di richiedere, anziché l'esecuzione diretta delle opere, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo che non potrà essere inferiore agli importi previsti dalla deliberazione comunale.

La determinazione delle opere necessarie, degli oneri e quindi degli scomputi ammissibili, nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere dovrà avvenire nella fase di istruttoria di formazione del piano attuativo o del permesso di costruire e si perfezionerà nell'ambito della convenzione urbanistica nel rispetto della vigente legislazione in materia opere pubbliche.

Nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, sarà determinata l'entità dello scomputo eventualmente ammesso. Ove lo scomputo riconosciuto o la realizzazione delle opere comportasse valori inferiori a quelli previsti dovrà in ogni caso essere corrisposta la differenza.

### *Progettazione opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione*

In conformità alla vigente normativa nazionale e regionale, che prevede che la realizzazione delle opere di urbanizzazione possa essere realizzata a cura dell'operatore/attuatore riconoscendogli uno scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione da esso dovuti, si precisa che tale facoltà implica il rispetto del D.Lgs 163/2006 s.m.i. (Codice dei Contratti) soprattutto per quanto riguarda l'individuazione dell'impresa e del possesso dei requisiti previsti per il tipo di opera di interesse generale da realizzare.

Per importi delle opere di **urbanizzazione primaria inferiori alle soglie comunitarie**, in conformità con l'art.16 c.2-bis D.P.R. n.380/01 che così prevede:

*“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (.....), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”*

risulta facoltà dell'operatore, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la definizione congiunta delle modalità gestionali-operative per la realizzazione delle stesse da concretizzarsi in forma espressa all'interno della convenzione urbanistica.

L'accesso allo scomputo degli oneri implica l'accettazione da parte dell'interessato che restano a suo totale carico, e quindi esclusi dallo scomputo, tutti i costi di progettazione, direzione dei lavori, oneri fiscali (I.V.A. etc) e di collaudo connessi all'intervento. Nell'ambito degli obblighi sottesi a tale accettazione risulta facoltà dell'Amministrazione

Comunale prevedere che le attività tecniche relative alla progettazione e D.L., nonché collaudo, sia in forma complessiva che parziale, possano essere svolte dal personale dell'Ente secondo modalità e procedure previste dal Regolamento Comunale Fondo Incentivante ex. art.93 cc. da 7-bis a 7-quater D.Lgs. n.163/06. Tale facoltà dovrà comunque essere formalizzata nella stessa convenzione urbanistica.

Per determinare lo scomputo l'interessato è tenuto a presentare un progetto definitivo/esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche accompagnato da un computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi del più recente listino della camera di commercio industria artigianato e agricoltura della Provincia di Milano, o altro prezzario riconosciuto. L'importo dei lavori dovrà essere oggetto di un **ribasso del 20%** ritenuto congruo e rappresentativo di economie di scala conseguenti alla realizzazione diretta da parte dell'operatore.

Le opere, la cui congruità tecnico-economica sarà valutata dai servizi tecnici comunali, dovranno essere assentite dalla Giunta Comunale ovvero validate secondo legge.

Per le opere autorizzate dovrà essere presentata idonea garanzia bancaria o assicurativa aumentata del 10% del costo posto a base di gara.

In caso di inottemperanza verranno applicate le sanzioni previste dalla convenzioni che dovrà essere sottoscritta all'efficacia dell'atto abilitativo in caso di DIA ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Le opere, collaudate a cura del comune con oneri a carico del richiedente, saranno acquisite alla proprietà comunale. La garanzia sarà svincolata o ridotta dall'Ente solo a seguito di positivo collaudo da eseguirsi, per opere funzionalmente complete, con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di collaudo e indicate nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo.

# ALLEGATO 2

## CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### VALORI TABELLARI

Settimo Milanese GENNAIO 2016

## CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE art. 43 L.R. n. 12/05

Delibera di Giunta Comunale n. **17** del 26/01/2016 in vigore dal 15/02/2016

Destinazione	Tipo di intervento		Oneri di Urbanizzazione - Zone di completamento				Oneri di Urbanizzazione - Ambiti di trasformazione			
			Primaria	Secondaria	Smalt. nto Rifiuti	TOTALE	Primaria	Secondaria	Smalt. nto Rifiuti	TOTALE
Residenziale	Nuove costruzioni, ampliamenti superiori al 20% di edifici unifamigliari, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mc.	€ 12,27	€ 23,01		€ 35,28	€ 14,11	€ 26,46		€ 40,57
	Ristrutturazione		€ 4,91	€ 9,20		€ 14,11	€ 5,64	€ 10,58		€ 16,23
Industriale	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mq.	€ 26,12	€ 18,29	€ 8,16	€ 52,56	€ 30,03	€ 21,03	€ 9,38	€ 60,44
	Ristrutturazione		€ 10,45	€ 7,31	€ 3,26	€ 21,02	€ 12,01	€ 8,41	€ 3,75	€ 24,18
Direzionale	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mq.	€ 107,34	€ 35,55		€ 142,89	€ 123,44	€ 40,88		€ 164,32
	Ristrutturazione		€ 42,94	€ 14,22		€ 57,16	€ 49,38	€ 16,35		€ 65,73
Commerciale	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mq.	€ 107,34	€ 35,55		€ 142,89	€ 123,44	€ 40,88		€ 164,32
	Ristrutturazione		€ 42,94	€ 14,22		€ 57,16	€ 49,38	€ 16,35		€ 65,73
Ricettiva Alberghiera	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mq.	€ 33,48	€ 33,48		€ 66,96	€ 38,50	€ 38,50		€ 77,00
	Ristrutturazione		€ 13,39	€ 13,39		€ 26,78	€ 15,40	€ 15,40		€ 30,80
Attrezzature Culturali	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mq.	€ 16,58	€ 7,34		€ 23,91	€ 19,06	€ 8,44		€ 27,50
	Ristrutturazione		€ 6,63	€ 2,93		€ 9,56	€ 7,62	€ 3,37		€ 11,00
Attrezzature sportive al coperto	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mq.	€ 8,45	€ 3,80		€ 12,24	€ 9,71	€ 4,36		€ 14,08
	Ristrutturazione		€ 3,38	€ 1,52		€ 4,90	€ 3,88	€ 1,75		€ 5,63
Attrezzature spettacolo	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, in zone di completamento e di espansione	mq.	€ 24,77	€ 10,86		€ 35,63	€ 28,48	€ 12,49		€ 40,97
	Ristrutturazione		€ 9,91	€ 4,34		€ 14,25	€ 11,39	€ 5,00		€ 16,39
Attrezzature e infrastrutture produttive agricole	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni	mq.	€ 15,68	€ 11,27	€ 4,89	€ 31,83				€ -
	Ristrutturazione		€ 6,27	€ 4,51	€ 1,96	€ 12,73				€ -
Abitazioni salariati agricoli	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni	mc.	€ 7,34	€ 13,71		€ 21,05				€ -
	Ristrutturazione		€ 2,93	€ 5,48		€ 8,42				€ -
Parcheggi coperti e silos autovetture	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni	cad.	€ 414,94	€ 240,15		€ 655,09	€ 477,18	€ 276,17		€ 753,35
	Ristrutturazione		€ 165,98	€ 96,06		€ 262,04	€ 190,87	€ 96,06		€ 286,93
Attrezzature collaterali sanitarie assistenziali	Nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni	mc.	€ 20,75	€ 12,01		€ 32,76	€ 23,86	€ 13,81		€ 37,67
	Ristrutturazione		€ 8,30	€ 4,80		€ 13,10	€ 9,55	€ 5,52		€ 15,07