



Comune di Casalromano

Provincia di Mantova

Allegato 1) delibera C.C. n. 4 del 28/03/2024
IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott.ssa G. Scibilia

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO
TRIENNALE ONERI DI URBANIZZAZIONE
per gli anni 2024 - 2026

art. 44 Legge Regionale n. 12/2005

Casalromano, 28 marzo 2024

Il Tecnico
Ing. Andrea Ferrari

INTRODUZIONE

L'art. 43 della legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 «Legge per il governo del territorio» prevede che *“I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.”*, nonché, in caso di pianificazione esecutiva 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 L.R.

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

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

I Comuni lombardi, secondo quanto disposto dal comma 1 dell'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**, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.”*.

Il comma 7 dello stesso articolo 44, inoltre, prevede che *“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.”*.

Il comma 8 dello stesso articolo 44, altresì, prevede che *“Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, nonché per quelli di **demolizione e ricostruzione**, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, **ridotti del sessanta per cento**, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.”*.

L'ultimo aggiornamento degli oneri sul territorio di Casalromano è avvenuto nel 2021 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 25/03/2021 e successiva deliberazione di rettifica del Consiglio Comunale n. 28 del 29/06/2021, essendo perciò in decorrenza il periodo previsto dalla normativa succitata, si rende necessario procedere all'aggiornamento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione primaria, 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 pubbliche e di urbanizzazione sul territorio comunale stesso.

Ciò premesso stante l'obbligo di attualizzare e allineare il valore degli oneri ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione l'ufficio tecnico ha predisposto l'aggiornamento degli oneri motivati nella seguente relazione e riassunti nella tabella allegata.

Si è fatto riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione alle 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.

Tenendo presente che alla data del 31/12/2020 la popolazione residente nel Comune di Casalromano era pari a 1500 abitanti, si sono applicati i coefficienti di adeguamento contenuti nella TABELLA regionale corrispondenti alla corrispondente fascia di ampiezza.

Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

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.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

I costi unitari effettivi delle opere di urbanizzazione sono stati ricavati dai prezzi medi contenuti nel Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia del 2024 e, in assenza di quelli, da altri prezziari dei Comuni contermini o dai prezzi medi di mercato.

L'incidenza dei costi effettivi di urbanizzazione sulle costruzioni è stata analizzata attraverso indici e parametri medi urbanistici ed edilizi previsti per le diverse destinazioni d'uso del territorio dal PGT.

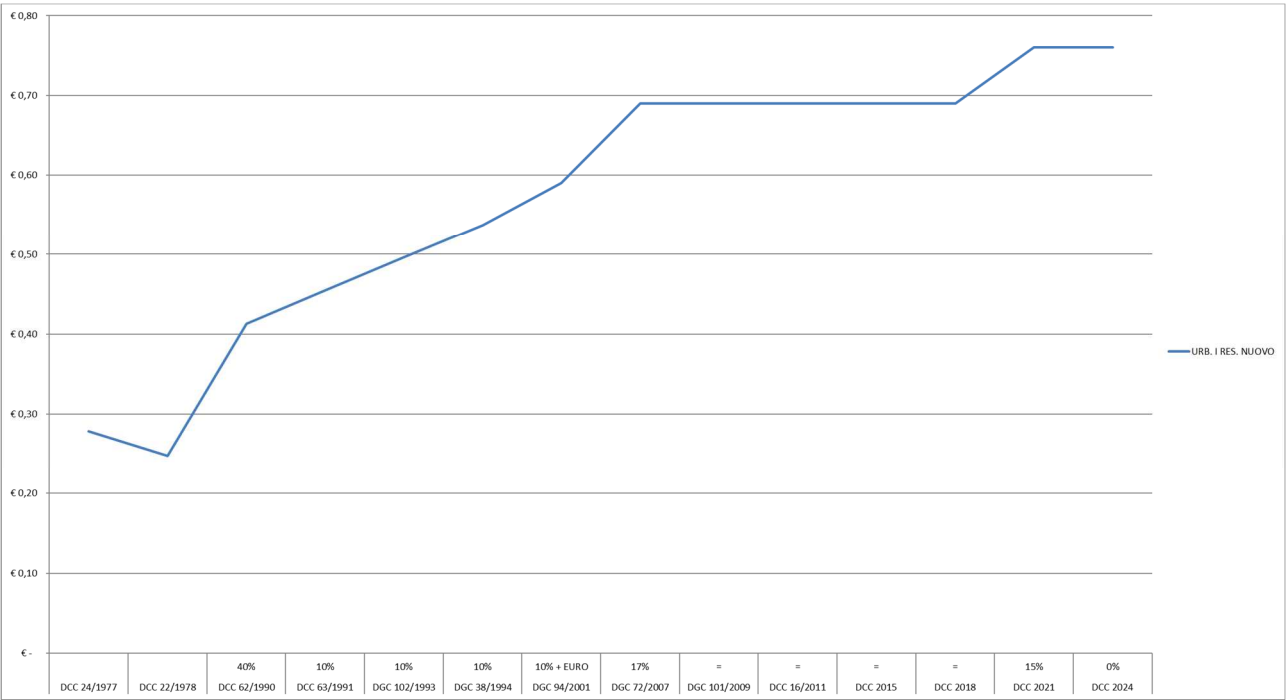
Per quel che riguarda le opere di urbanizzazione secondaria si è tenuta in considerazione l'analisi effettuata dal Piano dei Servizi e la previsione di realizzare la **pista ciclabile in via S. Rocco**, così come inserita nel programma triennale delle opere pubbliche.

Da un raffronto degli oneri di urbanizzazione in vigore con quelli proposti emerge sostanzialmente una conferma dei valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in considerazione delle opere pubbliche e dei servizi sopra descritti.

Nella seguente tabella si riportano i valori di raffronto:

corrispondenza tra zone PRG e zone PGT				2018/2021			2021/2023		2024/2026	
PRG in vigore fino al 30/7/2014	PGT in vigore dal 31/7/2014	oneri	unità di misura	per nuova edificazione	esistente (disapplicato)	percentuale di aumento	per nuova edificazione	interventi di cui al comma 8) art. 44 L.R. 12/2005 riduzione del 60%	per nuova edificazione	interventi di cui al comma 8) art. 44 L.R. 12/2005 riduzione del 60%
RESIDENZIALE zone A	AC1 CENTRO STORICO	PRIMARI	€/mc	0,69	0,41	10%	0,76	0,30	0,76	0,30
		SECONDARI	€/mc	1,54	0,35	20%	1,85	0,74	1,85	0,74
		TOTALE	€/mc	2,23	0,76		2,61	1,04	2,61	1,04
RESIDENZIALE zone B	AC2 PERIFERIA ANTICA	PRIMARI	€/mc	0,81	0,55	10%	0,89	0,36	0,89	0,36
		SECONDARI	€/mc	1,54	0,51	20%	1,85	0,74	1,85	0,74
		TOTALE	€/mc	2,35	1,06		2,74	1,10	2,74	1,10
RESIDENZIALE zone C - E	AC3 PERIFERIA RECENTE	PRIMARI	€/mc	1,24	0,55	10%	1,36	0,55	1,36	0,55
	AC4 MISTA (residenza)	SECONDARI	€/mc	1,54	0,51	20%	1,85	0,74	1,85	0,74
	AREA AGRICOLA	TOTALE	€/mc	2,78	1,06		3,21	1,28	3,21	1,28
INDUSTRIALE ARTIGIANALE		PRIMARI	€/mq	4,45	2,24	10%	4,90	1,96	4,90	1,96
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE	AC4 MISTA (artigianale)	SECONDARI	€/mq	2,09	1,01	15%	2,40	0,96	2,40	0,96
	AC 5 - AC 6 PRODUTTIVA	SMALT. RIFIUTI	€/mq	1,68	0,85	15%	1,93	0,77	1,93	0,77
D1 - D2 - D3	AC7 - AGROINDUSTRIALE	TOTALE	€/mq	8,22	4,10		9,23	3,69	9,23	3,69
RICETTIVO - ALBERGHIERA		PRIMARI	€/mq	8,01	4,02	10%	8,81	3,52	8,81	3,52
		SECONDARI	€/mq	5,88	2,94	10%	6,47	2,59	6,47	2,59
		TOTALE	€/mq	13,89	6,96		15,28	6,11	15,28	6,11
TERZIARIO DIREZIONALE COMMERCIALE		PRIMARI	€/mq	19,87	9,93	0%	19,87	7,95	19,87	7,95
		SECONDARI	€/mq	4,96	2,49	0%	4,96	1,98	4,96	1,98
		TOTALE	€/mq	24,83	12,42		24,83	9,93	24,83	9,93
BOXES PARCHEGGI AUTOSILOI		PRIMARI	€/posto auto	78,88		0%	78,88		78,88	
		SECONDARI	€/posto auto	19,84		0%	19,84		19,84	
		TOTALE	€/posto auto	98,72			98,72		98,72	
ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE E ASSISTENZIALI		PRIMARI	€/mq	3,97		0%	3,97		3,97	
		SECONDARI	€/mq	1,00		0%	1,00		1,00	
		TOTALE	€/mq	4,97			4,97		4,97	
ATTREZZATURE SPORTIVE		PRIMARI	€/mq	2,00		10%	2,20		2,20	
		SECONDARI	€/mq	0,50		10%	0,55		0,55	
		TOTALE	€/mq	2,50			2,75		2,75	
ATTREZZATURE SPETTACOLO		PRIMARI	€/mq	5,96		0%	5,96		5,96	
		SECONDARI	€/mq	1,50		0%	1,50		1,50	
		TOTALE	€/mq	7,46			7,46		7,46	

Nel seguente diagramma si riporta l’andamento storico, a titolo di esempio, degli oneri di urbanizzazione primaria delle zone a destinazione residenziale:



I nuovi valori di applicazione degli oneri di urbanizzazione sono calcolati attraverso le seguenti indicazioni e applicati secondo la tabella allegata.

1. ONERI DI URBANIZZAZIONE

1.1. Criteri per l'applicazione dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione nei Piani Attuativi

Premessa

Come è possibile desumere dalla tabella riepilogativa allegata alla presente relazione, si ritiene di applicare il medesimo regime (valore tabellare) a tutti i Piani Attuativi previsti dal P.G.T. senza distinzioni tra le varie tipologie di Piano.

Tale scelta è da ritenersi corretta secondo i principi di perequazione che stanno alla base del P.G.T. stesso, considerando che gli ambiti edificabili del territorio previsti dal P.G.T. destinati a residenza e soggetti a P.A. non hanno livelli di urbanizzazioni dissimili tra loro in quanto inseriti in zone residenziali consolidate, completamente edificate ed urbanizzate; sono infatti previsti dal P.G.T.:

- ambiti di trasformazione che riguardano zone di espansione già previste come P.A. dal P.R.G. precedentemente vigente;
- ambiti di completamento che riguardano zone di completamento già previste come P.A. dal P.R.G. precedentemente vigente;

Tale scelta è inoltre da ritenersi utile e necessaria in funzione del fatto che i contributi derivanti dall'applicazione degli oneri tabellari risultano in questo senso ugualmente indispensabili:

- per la manutenzione e per il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria relative ad ambiti con un livello simile di urbanizzazione, per i quali è richiesto un riassetto o un completamento dello stato di fatto dovuto ai nuovi carichi urbanistici previsti;
- per il potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria a livello puntuale o comunale, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi, per ambiti che risultano avere indici di edificabilità simili tra loro, alla luce dei carichi urbanistici previsti.

Modalità applicative

Il valore indicato nella tabella riepilogativa per la "Residenza, Nuove Costruzioni, Zona C e B compresa in piani attuativi" sarà pertanto utilizzato per calcolare il valore degli oneri tabellari dovuti:

- in tutti gli ambiti soggetti a piano attuativo previsti dal P.G.T. vigente come *Ambiti di Trasformazione Residenziale*, vedasi in particolare il Documento di Piano;
- in tutti gli ambiti soggetti a piano attuativo previsti dal P.G.T. vigente *con obbligo di Piano Attuativo* vedasi in particolare il Piano delle Regole;
- in tutte le varianti a piani attuativi previsti dal P.R.G. precedentemente vigente, avviati prima dell'approvazione del P.G.T. vigente e tuttora in corso di attuazione, senza distinzione tra quelli interessanti zone B e/o zone C, con particolare riferimento ai P.I.I. in corso di attuazione, per le eventuali volumetrie aggiuntive;
- in tutti gli ambiti per i quali, in attuazione delle norme del P.G.T., potranno o dovranno essere proposti Piani Attuativi oggi non esplicitamente definiti dal P.G.T. vigente e/o in variante ad esso, con particolare riferimento ai Piani Integrati di Intervento, indipendentemente dal fatto che tali Piani interessino zone e/o ambiti di trasformazione del territorio comunale.

In ogni caso, in sede di stipula di convenzione di qualsiasi Piano Attuativo o pratica edilizia convenzionata, è fatta salva da parte dell'Amministrazione Comunale la possibilità di concordare il

versamento da parte del soggetto attuatore di contributi economici aggiuntivi ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 12/05, con particolare riferimento ai Programmi Integrati di Intervento.

2. MODALITA' DI VERSAMENTO

Il contributo di costruzione sarà corrisposto per intero all'atto del rilascio del titolo abilitativo e in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro 30 giorni dalla presentazione della pratica. E' possibile avvalersi della rateizzazione con le modalità di seguito riportate:

2.1. Oneri di urbanizzazione

Il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione dovrà essere così ripartito:

- 50% al rilascio del titolo abilitativo e in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro 30 giorni dalla presentazione della pratica.
- 25% maggiorato degli interessi legali, entro 12 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo e in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività entro 12 mesi dall'efficacia della stessa.
- 25% maggiorato degli interessi legali a fine lavori e comunque non oltre i 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo e in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività entro e non oltre entro 36 mesi dall'efficacia della stessa.

2.2. Costo di costruzione

Il versamento del contributo afferente al costo di costruzione dovrà essere così ripartito:

- 50% al rilascio del titolo abilitativo e in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, entro 30 giorni dalla presentazione della pratica.
- 25% maggiorato degli interessi legali, entro 12 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo e in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività entro 12 mesi dall'efficacia della stessa.
- 25% maggiorato degli interessi legali a fine lavori e comunque non oltre i 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo e in caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività entro e non oltre entro 36 mesi dall'efficacia della stessa.

A garanzia del pagamento della seconda e terza rata del contributo dovuto, dovranno essere presentate opportune garanzie bancarie o assicurative.

2.3. 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.

2.4. 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 SCIA, ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire.

2.5. Realizzazione opere a scomputo oneri, art. 45 della L.R. 12 /2005

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. 1, comma 2, lettera e) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, Codice dei contratti. La richiesta di scomputo dovrà essere corredata da elaborati grafici e da computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal Bollettino Regionale, e per i prezzi mancanti dal listino della C.C.I.A.A. di Milano, in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi. Le opere, la cui congruità tecnico-economica sarà valutata dall'ufficio tecnico comunale, dovranno essere assentite dalla Giunta Comunale.

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 SCIA 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.