



CITTA' DI GAMBOLO'

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 43 L.R. 12/2005 e s.m.i.

redatto

24/07/2019

UFFICIO TECNICO COMUNALE

aggiornamento

11/06/2020

21/09/2020

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N°

DEL

## A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1 - PREMESSE

Il Comune di Gambolò ha determinato l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con diversi provvedimenti:

- deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 4 marzo 1978;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 4 marzo 1981;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 15 marzo 1994;
- deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 31 marzo 1996;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 26 febbraio 2004
- deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 21 giugno 2007.

Dette tariffe furono stabilite e determinate con criteri comunali per le categorie della residenza e con l'assunzione della tariffa transitoria "base" regionale per le altre categorie.

A fronte della necessità di interventi da parte del Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ma soprattutto per la loro manutenzione, si sta verificando un'inadeguatezza delle tariffe.

Si tratta ora di aggiornare le summenzionate tariffe al fine di:

- evitare da un lato un eccessivo onere a carico del Comune in rapporto ad un servizio fornito ai privati, in ossequio alle indicazioni ed allo spirito del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. n 12/2005 e s.m.i.;
- rendere equo il rapporto fra oneri dovuti per gli interventi in zone soggette a Piano Attuativo (nell'ambito delle quali le opere sono direttamente realizzate dagli interessati, con i costi reali), ed oneri versati per gli interventi nelle altre zone urbanistiche (nelle quali a tariffe inadeguate corrispondono però costi reali a carico del Comune).
- bilanciare le tariffe e differenziarle per le varie funzioni urbanistiche e nei casi consentiti dalla legislazione vigente, incentivare gli interventi privati al recupero dell'edificato esistente.

### 2 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Ai sensi dell'art. 43 comma 1 L.R. 12/2005 i titoli abilitativi per interventi di:

- nuova costruzione,
- ampliamento di edifici esistenti
- 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.

I Comuni determinano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, 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. (art. 44 comma 1 L.R. 12/2005).

Le modalità di individuazione e corresponsione degli oneri sono indicate nell'art 44 della L.R. n. 12/2005 "Legge per il governo del territorio" e nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Per **Contributo di Costruzione**, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 12/2005 e s.m.e i, si intende la somma dei singoli importi relativi a:

- oneri di urbanizzazione primaria,
- oneri di urbanizzazione secondaria,
- smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi al servizio dell'attività produttiva
- costo di costruzione (L. 10/1977 e s.m.e i.)

Gli **oneri di urbanizzazione primaria** sono relativi alle seguenti opere (art. 44 comma 3 L.R. 12/2005):

- 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 (art. 44 comma 4 L.R. 12/2005 e s.m.e i.):

- 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
- attrezzature culturali e sanitarie,
- cimiteri,
- interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente,

- interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

E' prevista la possibilità per gli interessati di corrispondere il Contributo Totale di Costruzione, in un'unica soluzione o di richiedere la Rateizzazione dello stesso, secondo le modalità di seguito riportate.

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE ED EVENTUALI MONETIZZAZIONI

*Il Pagamento avviene in una unica soluzione*

- Per il Permesso di Costruire entro 30 (TRENTA) giorni dalla data di ricevimento dell'Avviso di Emanazione del Permesso di Costruire,
  - Per la SCIA entro 30 (TRENTA) giorni dalla data di presentazione della pratica
- In caso di ritardato pagamento di applicano le sanzioni previste per Legge.*

#### COSTO DI COSTRUZIONE

*A) Se il Pagamento avviene in una unica soluzione:*

- Permesso di Costruire: entro 30 (TRENTA) giorni dalla data di ricevimento dell'Avviso  
di Emanazione,
- SCIA: entro 30 (TRENTA) giorni dalla data di presentazione della pratica

*B) Se il pagamento avviene in forma rateale*

*(Importo minimo per la rateizzazione € 10.000,00) presentando idonea garanzia finanziaria che copra l'intero importo del contributo.*

*La Garanzia finanziaria deve essere valida a TEMPO INDETERMINATO e pertanto la stessa si intenderà tacitamente rinnovata annualmente e potrà essere estinta solo con il consenso della Amministrazione Comunale, al saldo degli importi dovuti, con la restituzione dell'originale della polizza.*

*L'importo della garanzia finanziaria si intende a copertura del costo di costruzione fermo restando che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare la somma anche a copertura delle sanzioni previste dalla legge per ritardato od omesso versamento del contributo.*

#### PERMESSI DI COSTRUIRE

*1° rata: 50% dell'importo da versare entro 1 anno dalla notifica del Permesso di Costruire*

*2° rata: 50% dell'importo da versare entro 2 anni dalla notifica del Permesso di Costruire*

*In caso l'opera venga ultimata totalmente o parzialmente prima dei termini su indicati il pagamento dell'eventuale contributo non ancora corrisposto dovrà avvenire CONTESTUALMENTE alla presentazione dell'ultimazione lavori.*

*In caso di ritardato pagamento di applicano le sanzioni previste per Legge.*

#### SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA

*1° rata: 50% dell'importo da versare entro 1 anno dalla data di presentazione della SCIA*

*2° rata: 50% dell'importo da versare entro 2 anni dalla data di presentazione della SCIA*

*In caso l'opera venga ultimata totalmente o parzialmente prima dei termini su indicati il pagamento dell'eventuale contributo non ancora corrisposto dovrà avvenire CONTESTUALMENTE alla presentazione dell'ultimazione lavori.*

*In caso di ritardato pagamento di applicano le sanzioni previste per Legge;*

*Per varianti a Permessi di Costruire o SCIA che generano un credito ulteriore per il Comune, il versamento avverrà in un'unica soluzione nei termini sopra indicati.*

*Per i pagamenti dei contributi di costruzione effettuati tramite bonifico bancario e/o tesoreria, è necessaria la presentazione di apposita attestazione presso l'Ufficio edilizia Privata dell'importo versato.*

### 3 - RAFFRONTO TARIFFE CON ALTRI COMUNI

Si sono presi in esame le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione dei comuni che formano un triangolo geografico, che mette al centro il comune di Gambolò, costituito dai comuni di **Cassolnovo, Mortara, Garlasco e Vigevano**; si è anche preso in considerazione il comune di **Motta Visconti** ubicato in provincia di Milano, in fregio alla sponda est del Ticino.

Nella tabella 01 allegata si confrontano le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione applicate dai Comuni ritenuti significativi per dimensione e/o caratteristiche e prossimità territoriale con quelle adottate dal Comune di Gambolò con delibera G.C. n. 76/2007.

Le tariffe aggiornate più recentemente sono quelle adottate dai Comuni di Vigevano (2018), mentre per quanto riguarda Cassolnovo e Garlasco, comune limitrofo a quello di Gambolò, le tariffe non sono state più oggetto di aggiornamento rispettivamente dal 2006 e dal 2009.

Le tariffe del Comune di Cassolnovo, pur non essendo state aggiornate dal 2006, risultano mediamente sensibilmente più alte di quelle di Gambolò.

Nel comune di Mortara, che ha una popolazione sensibilmente superiore a quella di Gambolò le tariffe degli oneri del 2014 sono più alti per le zone residenziali e per il settore terziario e più o meno simili per le zone produttive.

Risultano invece nettamente superiori a quelle del comune di Gambolò le tariffe

adottate nel 2012 dal Comune di Motta Visconti, comune con popolazione inferiore al comune di Gambolò, (circa 7.880 abitanti), ma più prossimo all'area del milanese.

#### **4 – IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi del comune di Gambolò è stato approvato, come atto costituente il P.G.T., con delibera di C.C. n. 8 del 12/9/2016.

Le previsioni in esso contenute, considerato che è trascorso un periodo di tempo breve non si discostano sensibilmente dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2019-2021.

Si riporta di seguito la sintesi dei contenuti del bilancio del PdS e delle previsioni del Documento di Piano, in quanto strumenti vigenti.

Per la residenza il DdP prevede l'insediamento per una superficie utile di 119.523 m2, derivante da Piani di Lottizzazione, Piani Integrati di Intervento, Aree di espansione soggette a Piano Attuativo, aree soggette a IDC.

Nel DdP il numero di abitanti nel 2015 è quantificato in 10.129 unità. Con l'attuazione del P.G.T. porterebbe ad un teorico numero di 12.429 abitanti e ad un incremento di aree pubbliche di 7.668 m2 per verde e di 3.834 m2 per parcheggi.

Per le attività produttive il DdP prevede l'insediamento di 124.686 m2 di superficie utile, derivante da Aree sottoposte a piano attuativo.

Secondo il principio della sostenibilità economica, i costi delle urbanizzazioni primarie individuate nel Piano dei Servizi saranno ripartiti in relazione alle relative competenze.

Per le opere di competenza pubblica, l'equilibrio dei costi sarà garantito in parte con i finanziamenti pubblici e in parte dagli introiti degli oneri di urbanizzazione, rideterminati periodicamente dalla Giunta Comunale in relazione ai costi reali delle urbanizzazioni e all'effettivo stato di attuazione dei programmi.

La realizzazione dei servizi e delle opere legate agli ambiti di trasformazione e alla pianificazione attuativa in genere ha logiche e tempi operativi legate soprattutto all'iniziativa dell'operatore privato e quindi difficilmente stimabili, tanto è vero che nel PdS non sono state effettuate previsioni di entrata economica e di bilancio.

#### **5 – IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

La realizzazione dei lavori pubblici degli Enti Locali deve essere svolta in conformità ad un programma triennale e ai suoi aggiornamenti annuali che sono ricompresi nella Sezione Operativa del D.U.P. (Documento Unico di Programmazione), come prescritto dal D.L. 118/2011 all. 4/2

Il D.U.P., composto dalla Sezione strategica, della durata pari a quelle del mandato amministrativo e dalla Sezione operativa di durata pari a quello del bilancio di previsione finanziario, contiene dettagliati riferimenti di carattere tecnico-economico-amministrativo finalizzati a garantire la necessaria coerenza e compatibilità tra la programmazione tecnica delle opere pubbliche e la loro sostenibilità economica di Bilancio.

Con delibera C.C. n. 20 del 18/06/2019 l'Amministrazione Comunale per il triennio 2019-21 ha espresso quale proprio atto di indirizzo la volontà di procedere alla realizzazione di interventi finalizzati all'efficientamento energetico; alla sicurezza urbana e stradale; alla conservazione, recupero e manutenzione del patrimonio esistente.

Il valore economico delle opere ed interventi previsti nel piano triennale per il triennio 2019 - 2021 risulta pari a: 880.500 € per il 2019, 1.130.00 € per il 2020, 1.605.000 € per il 2021.

## **6 - DETERMINAZIONE DELLE NUOVE TARIFFE**

Il presente aggiornamento si inserisce in un contesto di perdurante crisi, sia a livello nazionale che a livello locale, con particolari riflessi negativi sotto il profilo socio economico e soprattutto nel settore dell'edilizia, in particolare residenziale e produttiva.

Un alto livello delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, anche rispetto a quelle applicate da altri comuni della stessa zona geografica (a cui si fa riferimento nel precedente paragrafo 3), potrebbe risultare un ulteriore fattore frenante per gli operatori e per gli investimenti soprattutto nel settore terziario, del commercio di vicinato e per alcune nuove attività emergenti nel settore dei servizi erogati da privati. Coerentemente con gli obiettivi dell'azione amministrativa è peraltro ritenuta necessaria un'azione incentivante e di stimolo per il rilancio dell'edilizia e dell'economia locale, soprattutto indirizzata al riuso ed al recupero degli edifici dimessi, e coerentemente con l'obiettivo della salvaguardia del suolo per ridurre il consumo (come prescritto negli indirizzi della L.R. 18/2019 "Rigenerazione Urbana").

Come si può rilevare dai dati statistici rilevati e riportati nella tabella **02** allegata (principali indicatori macroeconomici nel periodo 2007 - 2019), nel periodo preso in considerazione l'andamento del P.I.L. (Prodotto interno lordo - Elaborazione DIPE su dati Eurostat, Istat, Commissione Europea) è stato negativo, soprattutto negli anni 2012 (-2,4%) e 2013 (-1,9%), con una decrescita complessiva stimata nel periodo considerato pari a -5,11%.

In questo contesto di crisi e stagnazione economica unito a fasi anche deflative mai riscontrate in precedenza, nel periodo considerato, nonostante il calo del

PIL, si è venuta a sommare un'inflazione valutabile tra il 16,17 % e il 17,20 % (indici FOI e NIC ISTAT) collegata ad una ripresa dei prezzi concentrata sempre nel 2011 (2,7%) e nel 2013 (3%).

Il costo di costruzione degli edifici residenziali per i comuni della regione Lombardia (Indice ISTAT adottato per gli aggiornamenti annuali delle tariffe per il contributo sul costo di costruzione (altra voce che concorre alla determinazione del contributo di costruzione), tra il 2007 ed il 2020 è invece aumentato del 20,02 %; quest'ultimo indice viene utilizzato come base per l'aggiornamento attuale degli oneri di urbanizzazione, in quanto criterio oggettivo e di semplice applicazione quanto realistico, oltre che in linea ai dati dell'inflazione dei prezzi al consumo riscontrati nello stesso periodo.

## **7 - CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI URBANISTICHE.**

Rispetto alla previgente tabella di individuazione delle tariffe approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 76 del 21/06/2007, è stata effettuata una ridefinizione della classificazione delle funzioni urbanistiche, come è facilmente rilevabile dalla lettura delle tabelle 03 e 04.

Tale ridefinizione è stata determinata dai seguenti motivi: in primo luogo si è ritenuto utile un raccordo delle funzioni indicate con quelle individuate nel P.G.T., ora in fase di variante che nella relazione del Piano delle Regole, riporterà l'elenco delle destinazioni d'uso a cui si fa riferimento nella nuova tabella di individuazione degli oneri. Ciò consente, nella determinazione degli oneri relativi agli interventi edilizi, di far corrispondere esattamente la destinazione urbanistica, come classificata all'interno del P.G.T., con la classificazione individuata nella tabella degli oneri.

Altra novità consiste nell'inserimento nella tabella di nuove funzioni difficilmente collocabili nelle categorie individuate nella "vecchia" tabella e non individuate nell'elenco delle destinazioni d'uso del P.G.T. Le nuove funzioni sono relative ad attività non esistenti sul territorio in precedenza o che comunque si sono diffuse negli ultimi anni, quali, per es. le case famiglia, e-commerce, strutture ricettive di accoglienza ecc...

Infine, l'aspetto senz'altro più rilevante della nuova classificazione è l'individuazione delle tariffe in rapporto al reale carico urbanistico e all'interesse pubblico della destinazione d'uso.

Come conseguenza della nuova metodologia di puntuale individuazione delle destinazioni d'uso, le funzioni classificabili come servizi realizzati da soggetti privati (palestre, attrezzature per lo sport, studi professionali, ecc...), il commercio di vicinato e le funzioni turistico ricettive, hanno importi inferiori rispetto ad altre funzioni di tipo terziario e commerciale non di interesse pubblico, coerentemente con l'obiettivo di incentivare tali attività.

## 8 - MAGGIORAZIONE CONTRIBUTI

### A) Consumo suolo Agricolo

- 1- Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/05, 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.
- 2- La legge regionale n. 18/2019 ha introdotto modifiche alla L.R. 12/2005 e alla L.R. 31/2014, introducendo nella L.R. 12/2005 all'articolo 43 il comma 2-sexies di seguito riportato.

*E' prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:*

- a. *entro un minimo del trenta (30) ed un massimo del quaranta (40) per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*
- b. *pari al venti (20) per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;*
- c. *pari al cinquanta (50) per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;*
- d. *gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.*

Pertanto 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:

1. maggiorazione del **contributo di costruzione** (oneri di urbanizzazione 1° e 2° più costo di costruzione) pari al 5% per interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (art.43 comma 2-bis L.R. n.12/05);
2. *maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 entro un minimo del trenta (30) ed un massimo del quaranta (40) per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo*

*agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*

- 3. maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 pari al venti (20) per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;*
- 4. maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 pari al cinquanta (50) per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;*

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).

#### **B) Recupero Sottotetti**

Considerato:

- che ai sensi dell'art. 64 commi 7-7bis delle L.R. 12/2005 i comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti, ad eccezione dei sottotetti con superficie lorda inferiore a 40 m<sup>2</sup> e destinati all'integrazione delle unità immobiliari prima casa;
  - che la norma citata prevede che tali maggiorazioni siano da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale;
  - che la normativa vigente di recente emanazione incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- si ritiene di non applicare alcuna maggiorazione del contributo di costruzione per il recupero dei sottotetti.

## **9 - INCENTIVI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DEL SUOLO RIGENERAZIONE URBANA E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO STORICO**

### **A) Incentivi per la riduzione del consumo di suolo**

Per incentivare la riduzione del consumo del suolo e quindi gli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quelli di nuova costruzione, la normativa con

l'applicazione della L.R. 18/2019 in variante alla L.R. 12/2005, introduce diverse forme di riduzione degli oneri.

Tali riduzioni sono applicate nella misura consentita dalla normativa, al fine di ottenere il massimo risultato per la riduzione di consumo di suolo.

Di seguito vengono riportate le tipologie d'intervento con le relative riduzioni individuate nella tabella allegata

1 Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 e s. m. e i., in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione 1 e 2 smaltimento rifiuti, se dovuto, più il costo di costruzione) è ridotto al 50%. (art.43 comma 2 quater L.R. 12/2005 e s. m. e i.).

2 Per gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma,
- ampliamenti mediante l'utilizzo di premialità edificatorie

gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessata dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60 %.

#### **B) Incentivi per la riqualificazione del Tessuto Storico**

Per favorire una riqualificazione diffusa della città che riguardi non solo gli interventi edilizi interessati dalle misure d'incentivazione messe in campo con la ridefinizione dei criteri per il calcolo del contributo di costruzione, vengono individuati appositi contributi ai privati, proprietari degli immobili, che avvieranno progetti di rifacimento delle facciate e, in generale, di riqualificazione edilizia su immobili ricadenti nelle vie (entrambi i lati) che sono interessate dal tessuto storico.

Potranno quindi beneficiare dell'incentivo, in aggiunta a eventuali incentivi statali e/o regionali, progetti di rifacimento di facciate comprendenti obbligatoriamente la tinteggiatura finale dei prospetti esterni.

Possono essere computati ai fini della determinazione del costo complessivo dell'intervento anche i seguenti lavori solo se complementari alla tinteggiatura della facciata:

- scrostamento dell'intonaco esterno o di eventuale rivestimento esistente;
- realizzazione o ripristino intonaco a civile per esterni;
- realizzazione o rifacimento di zoccolatura in intonaco strollato;
- verniciatura serramenti e persiane limitatamente alle porzioni di edifici ad uso residenziale;
- pulizia dei rivestimenti lapidei.

Tutti i lavori dovranno essere effettuati con materiali, colori e modalità previste da regolamenti e strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, e preventivamente condivisi dai servizi tecnici al fine di garantire l'adeguata omogeneità e conformità con il contesto circostante.

L'incentivo verrà erogato per il rifacimento di intere facciate o di porzioni di facciate di immobili ricadenti nelle vie (entrambi i lati) che sono interessate dal tessuto storico, le modalità attuative degli incentivi di cui al presente paragrafo saranno da definirsi con atto di Giunta.

## **10 - MODALITA' 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 oneri sono definiti in base alle destinazioni previste. Si definisce funzione principale la destinazione d'uso qualificante; complementare, accessorie o compatibili 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:

- risanamento conservativo in presenza di modificazione d'uso con o senza opere;
- 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 edilizio e del relativo regime economico (onerosità o gratuità) devono essere definiti nella pratica presentata dal professionista abilitato e verificati dal servizio che si occupa dell'istruttoria tecnica.

Il contributo viene determinato con criteri diversi in relazione alle diverse destinazioni d'uso:

- 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.

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 di costruzione 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 segnalazione certificata 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.

#### **10.1 Interventi a carattere residenziale**

Il contributo di costruzione per gli interventi a carattere residenziale si compone di:

- Oneri per le opere di urbanizzazione primaria
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria
- Contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Ai sensi dei commi 5 dell'art. 44 della L.R. 12/05: "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 (SCIA) o procedimento ex lege, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune".

#### **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 segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) 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, determinata dagli elaborati grafici di progetto allegati all'istanza, moltiplicata per l'altezza di ogni interpiano ad esclusione dell'ultimo piano che va calcolata all'intradosso dell'ultimo solaio o in caso di solaio inclinato per l'altezza media.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la SCIA, 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 n. 801, moltiplicata per il costo unitario a metro quadrato, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio.

La determinazione della Superficie Complessiva è riferita alla somma della superficie utile + 60% della superficie non residenziale destinata a spazi accessori, definite come segue:

- 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 (cantine, soffitte locali motore ascensore, cabine idriche lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi).

La nuova costruzione di piscine in aree pertinenziali di edifici residenziali esistenti è soggetta alla sola corresponsione del costo di costruzione, risultante dalla classe finale dell'edificio comprensivo della maggiorazione specifica di cui alla tab. 04 (incremento per particolari caratteristiche - art. 7 D.M. 10.05.1977) se eseguite entro 10 anni dalla data di rilascio dell'Agibilità con superficie inferiore al 20% della superficie lorda esistente compresa nella quota complessiva edificabile di superficie accessoria.

Il costo di costruzione è sempre dovuto per le piscine con superficie superiore al 20% della superficie lorda esistente compresa nella quota complessiva edificabile di superficie accessoria.

Resta inteso che in presenza di edifici del custode o del proprietario di azienda sia in complessi produttivi che commerciali, la piscina, se pertinenziale della residenza, viene considerata nella superficie dell'intervento principale.

### **Ristrutturazione**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, (se previsto dalla normativa vigente) o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria interessate dall'intervento, stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, **ridotti del sessanta per cento.**

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 e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni.

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

- gli oneri di urbanizzazione calcolati in relazione alla superficie lorda resa abitativa cioè al volume reale (Superficie Lorda x altezza media ponderale) utilizzando le tariffe vigenti per la ristrutturazione edilizia;
- il costo di costruzione riferito 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.

### **10.2 Attività industriali o artigianali**

Ai sensi dei commi 6 e 7 dell'art. 44 della L.R. 12/05: "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."

Ai sensi del comma 1 dell'art 19 del DPR 380 2001 "Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche"

Pertanto 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 per le opere di urbanizzazione primaria
- Oneri per le opere di urbanizzazione secondaria

- Contributo per lo smaltimento rifiuti.

### **Nuova Costruzione**

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

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la Superficie Lorda di cui sopra, a cui va aggiunta la superficie dei piani seminterrati e interrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, nonché le superfici coperte di progetto per il valore unitario degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate in relazione alla categoria di intervento.

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.

In caso di strutture estensibili la superficie dovrà essere calcolata per la massima estensione.

Negli edifici industriali, produttivi e artigianali le destinazioni di parte della SL, 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 consentito dalle norme di P.G.T. della SL 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 ammesse, non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria e come tale saranno applicati gli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria.

### **Ristrutturazione Edilizia**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, (se previsto dalla normativa vigente) o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla superficie interessate dall'intervento, stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, **ridotti del sessanta per cento.**

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

### 10.3 Attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale e commerciale

Ai sensi del comma 2 dell'art 19 del DPR 380 2001 "Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, ... nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione valutato come da tabella 8".

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

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinati 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 ampliamenti di fabbricati destinati alle attività terziaria, direzionale e commerciale, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda (SL), desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la SL di cui sopra, sommando la superficie dei piani seminterrati e interrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone e le superfici coperte di progetto, per il valore unitario degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla destinazione d'uso.

In caso di strutture estensibili la superficie dovrà essere calcolata per la massima estensione

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito al 10% sul costo delle opere in progetto con riferimento alla tipologia costruttiva dell'edificio e valutato, moltiplicando il costo unitario medio, come da tabella 08 allegata, per la superficie lorda dell'intervento.

#### **Ristrutturazione Edilizia**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, (se previsto dalla normativa vigente) o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla superficie interessate dall'intervento, stabiliti per gli interventi di nuova costruzione,

### ridotti del sessanta per cento.

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

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito al 8 % sul costo reale 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) e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni.

### 10.4 Pluralità 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 Norme di attuazione del PGT, 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 i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante, fatto salvo il rispetto della percentuale prevista al precedente paragrafo.

## **11 - CAMBIO D'USO**

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Nella superficie urbanizzata, come definita nel PTR, all'interno delle categorie di

cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/200 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter (rigenerazione aree ed edifici dismessi), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente.

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

Gli importi base da utilizzare ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti per il cambio di destinazione d'uso, 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, sono quelli riferiti alla nuova costruzione.

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.

Ai sensi del comma 3 art 19 del D.P.R. 380/2001 e del comma 3 dell'art. 52 della L.R. 12/05 qualora la destinazione d'uso delle opere ....., venga

comunque modificata nei dieci anni successivi all'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; SCIA 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).

Le modalità di versamento e rateizzazione del contributo totale di costruzione sono individuate con delibera G.C..

## **12 - REALIZZAZIONE OPERE A SCOMPUTO ONERI**

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12 /2005 "a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto degli art. 1 comma 1 lettera e) e art. 36 commi 3 e 4 D.L. 50/2016.

Le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza, sono quelle definite per i piani attuativi.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale".

Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionale, 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.

Ai sensi dell'art. 46, comma 1 lettera b) della L.R. 12 /2005 al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di

urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa 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 di 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.L. 50/2016 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 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 è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 50/2016.

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. ecc.) 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 direzione lavori, nonché collaudo, sia in forma complessiva che parziale, possano essere svolte dal personale dell'Ente. 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 Pavia. L'importo dei lavori potrà essere oggetto di un ribasso del 15% 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 corrispondente al 100% del costo delle opere (non comprensivo del ribasso del 15%) compreso tutti i costi di progettazione iva oneri fiscali e collaudo.

In caso di inottemperanza verranno applicate le sanzioni previste dalla convenzione che dovrà essere sottoscritta 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 o asservite all'uso pubblico. 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.

Gambolò, 21 settembre 2020

Arch. Giovanni Pagliarin

COMUNE DI GAMBOLO'

Provincia di Pavia

ONERI DI URBANIZZAZIONE

TABELLA DI RAFFRONTO ONERI DI URBANIZZAZIONE CON I COMUNI CIRCOSTANTI

TABELLA 01

SETTORE	DESCRIZIONE D'USO FUNZIONI	TABELLA DI RAFFRONTO ONERI DI URBANIZZAZIONE CON I COMUNI CIRCOSTANTI													
		VIGEVANO		MORTARA		CASSOLNOVO		GARLASCO		MOTTA VISCONTI		GAMBOLO'			
		Abitanti al 01/01/2018	63.153	Abitanti al 01/01/2018	15.362	Abitanti al 01/01/2018	6.976	Abitanti al 01/01/2018	9.805	Abitanti al 01/01/2018	7.877	Abitanti al 01/01/2018	9.916		
		ONERI 2018		ONERI 2012		ONERI 2006		ONERI 2009		ONERI 2012		ONERI 2007			
		I	II	I	II	I	II	I	II	I	II	I	II		
SECONDIRIO €/m2	NUOVE COSTRUZIONI	2,98	5,97	3,58	6,38	5,04	4,41	5,04	2,70	5,60	18,90	1,25	3,00		
	RISTRUTTURAZIONE	1,49	2,98	1,78	5,12	2,52	2,21	2,52	0,90	2,80	9,45	0,75	0,70		
	NUOVE COSTRUZIONI	5,96	11,93	4,07	6,38	5,04	4,41	5,04	2,70	6,80	18,90	1,50	3,00		
	RISTRUTTURAZIONE	2,98	5,96	2,23	5,12	2,52	2,21	2,52	1,20	3,40	9,45	1,00	1,00		
	NUOVE COSTRUZIONI	5,96	11,93	4,48	6,38	5,04	4,41	5,04	2,70	9,00	18,90	2,25	3,00		
	RISTRUTTURAZIONE	2,98	5,96	2,23	5,12	2,52	2,21	2,52	1,20	4,50	9,45	1,00	1,00		
	NUOVE COSTRUZIONI	11,92	17,90	4,48	6,38	5,04	4,41	5,04	2,70	9,00	18,90	2,50	4,00		
	RISTRUTTURAZIONE	5,96	8,95	2,23	5,12	2,52	2,21	2,52	1,20	4,50	9,45				
	NUOVE COSTRUZIONI	13,07	13,81	6,69	4,75	19,66	17,21	5,28	3,50	14,25	20,90	8,00	8,50	5,40	2,80
	RISTRUTTURAZIONE	6,53	6,90	3,76	2,56	1,25			1,80	7,60	11,40	4,00	4,20	2,70	1,40
TERZIARIO COMMERCIALE €/m2	NUOVE COSTRUZIONI	18,67	19,72	8,26	5,67	15,12	13,24	4,06	3,70	14,25	20,90	8,00	8,50	5,40	2,80
	RISTRUTTURAZIONE	9,34	9,86	4,63	3,32	1,54			1,90	7,60	11,40	4,00	4,20	2,70	1,40
	NUOVE COSTRUZIONI														
	RISTRUTTURAZIONE														
	NUOVE COSTRUZIONI	21,11	17,11												
	RISTRUTTURAZIONE	10,56	8,55												
	NUOVE COSTRUZIONI	35,19	28,51	30,88	11,23		37,80	33,10	8,30						
	RISTRUTTURAZIONE	17,59	14,26	15,44	5,61				4,20						
	NUOVE COSTRUZIONI	70,38	57,02	30,88	11,23		37,80	33,10							
	RISTRUTTURAZIONE	35,19	28,51	15,44	5,61										
TERZIARIO TURISTICO RICREATIVO €/m2	NUOVE COSTRUZIONI	70,38	57,02	30,88	11,23		37,80	33,10	8,30	65,45	19,80	22,20	7,30		
	RISTRUTTURAZIONE	35,19	28,51	15,44	5,61				4,20	30,80	9,90	11,00	3,60		
	NUOVE COSTRUZIONI	12,67	10,26	6,17	2,24		5,29	4,63	1,60						
	RISTRUTTURAZIONE	6,33	5,13						0,80						
	NUOVE COSTRUZIONI	17,81	27,18	12,45	10,38		22,68	19,86	7,10	32,30	43,55	10,00	7,00		
	RISTRUTTURAZIONE	8,91	13,59	6,91	5,53				3,60	15,20	20,10	4,50	3,50		
	NUOVE COSTRUZIONI	84,45	68,43	9,26	3,37		13,23	11,59	2,50	6,70	15,90	18,30	15,90		
	RISTRUTTURAZIONE	42,23	34,21						1,30	3,40	7,95	9,15	7,95		
	oneri 1°														
	oneri 2°														

COMUNE DI GAMBOLO'			ONERI DI URBANIZZAZIONE			TABELLA 02
Provincia di PAVIA						
INDICATORI MACROECONOMICI						
COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI RESIDENZIALI REGIONE LOMBARDIA (ISTAT)			ANDAMENTO PIL (Elaborazione DIPE su dati Eurostat, Istat, Commissione europea)			
ANNO	COSTO €	INCREMENTO IN % SU ANNO PRECEDENTE	ANNI	INCREMENTO DECREMENTO IN %	COEFFICIENTE	
		BASE 100				
2007	343,58	100	2007		100	
2008	357,76	1,0413	2007/2008	-1,00	99,00	
2009	373,94	1,0452	2008/2009	-5,50	93,56	
2010	372,13	0,9952	2009/2010	1,70	95,15	
2011	378,79	1,0179	2010/2011	0,40	95,53	
2012	392,79	1,0370	2011/2012	-2,40	93,23	
2013	401,45	1,0220	2012/2013	-1,90	91,46	
2014	400,82	0,9984	2013/2014	-0,40	91,10	
2015	399,3	0,9962	2014/2015	0,80	91,82	
2016	400,43	1,0028	2015/2016	0,90	92,65	
2017	403,07	1,0066	2016/2017	1,50	94,04	
2018	404,96	1,0047	2017/2018	0,90	94,89	
2019	408,77	1,0094				
2020	412,38	1,0088				
RIVALUTAZIONE DAL 2007 AL 2019		120,0244	VARIAZIONE IN % NEL PERIODO		-5,11	
VARIAZIONE IN % NEL PERIODO		20				

FOI - INDICE NAZIONALE PREZZI AL CUNSUMO PER FAMIGLIE DI OPERAI E IMPIEGATI (ISTAT)		
ANNO	COEFFICIENTE MESE DICEMBRE	INCREMENTO IN % SU ANNO PRECEDENTE
		BASE 100
2007	130,00	100,00
2008	134,20	1,0323
2009	135,20	1,0075
2010	137,30	1,0155
2011	141,01	1,0270
2012	145,26	1,0301
2013	146,91	1,0114
2014	147,18	1,0018
2015	147,05	0,9991
2016	146,90	0,9990
2017	148,52	1,0110
2018	150,14	1,0109
mag-19	151,02	1,0059
RIVALUTAZIONE DAL DICEMBRE 2007 AL MAGGIO 2019		116,1692
VARIAZIONE IN % NEL PERIODO		16,17

NIC - INDICE GENERALE NAZIONALE PREZZI AL CONSUMO (ISTAT)		
ANNO	COEFFICIENTE MESE DICEMBRE	INCREMENTO IN % SU ANNO PRECEDENTE
		BASE 100
2007	131,43	100,00
2008	135,50	1,0310
2009	137,70	1,0162
2010	139,80	1,0153
2011	143,71	1,0280
2012	148,04	1,0301
2013	149,86	1,0123
2014	150,14	1,0019
2015	150,28	1,0009
2016	150,13	0,9990
2017	152,08	1,0130
2018	153,74	1,0109
mag-19	154,04	1,0020
RIVALUTAZIONE DAL DICEMBRE 2007 AL MAGGIO 2019		117,2031
VARIAZIONE IN % NEL PERIODO		17,20

COMUNE DI GAMBOLO'		Provincia di PAVIA		ONERI DI URBANIZZAZIONE				MODALITA' DI AGGIORNAMENTO - PROPOSTA		MODALITA' DI APPLICAZIONE	
SETTORE	DESTINAZIONE D'USO FUNZIONI	CARICO URBANISTICO	Oneri di urbanizzazione primaria (I) e secondaria (II) e smaltimento rifiuti (S R)	Nuove costruzioni e ampliamenti				Interventi di ristrutturazione edilizia come definiti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., (riduzione del 60% art. 44 comma 8 LR 12/2005 aggiornata con L.R. 18/2019)			
				vigenti	aggiornati C.C. ISTAT +20%	proposti	vigenti	aggiornati C.C. ISTAT +20%	proposti		
RESIDENZA	RESIDENZIALE TESSUTO STORICO €/m3	BASSO	I 1,25 II 3,00	1,50 3,60	1,50 4,00	0,75 1,44	0,60 1,44	0,60 1,60	GLI ONERI PER I NUOVI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SONO CALCOLATI A M3, DERIVANTE DALLA SUPERFICIE LORDA PER L'ALTEZZA DELL'INTERPIANO, DETERMINATO DAL DISLIVELLO TRA I PIANI DELL'EDIFICIO A ESCLUSIONE DELL'ULTIMO SOLO; PER LA TARIFFA DI ZONA		
	ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ESTERNE AL TESSUTO STORICO €/m3	BASSO	I 1,50 II 3,00	1,80 3,60	2,00 4,00	1,00 1,44	0,72 1,44	0,80 1,60			
	ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE IN PIANI ATTUATIVI/APPROVATI CASE SPARSE IN ZONA AGRICOLA €/m3	BASSO	I 2,25 II 3,00	2,70 3,60	3,00 4,00	1,00 1,00	1,08 1,44	1,20 1,60			
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - PIANI ATTUATIVI €/m3	BASSO	I 2,50 II 4,00	3,00 4,80	3,00 5,00						
SECONDARIO €/m2	PRODUTTIVO: artigianato produttivo, artigianato di servizio all'auto, industria, e relativi depositi e magazzini (con esclusione artigianato di servizio alla famiglia) VIVAISTICHE	MEDIO	I 8,50 II 5,40 S R 2,80	10,20 6,48 3,36	10,50 6,50 3,50	4,20 2,70 1,40	4,08 2,59 1,34	4,20 2,60 1,40	GLI ONERI PER I NUOVI EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE LORDA ANCHE E SOLO PER LE SUPERFICIE DESTINATE AD UFFICI, E PER LE UNITA' RESIDENZIALI. GLI ONERI PER LE NUOVE DESTINAZIONI DIVERSE DALLA PRODUTTIVA, SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE LORDA ANCHE E SOLO PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T. SONO DETERMINATI DALLE MISURAZIONI E DALLE TARIFFE SPECIFICHE.		
	PRODUTTIVO IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE PIANI ATTUATIVI	MEDIO	I 8,50 II 5,40 S R 2,80	10,20 6,48 3,36	10,50 6,50 3,50						
	STAZIONI DI CARBURANTE, AUTOLAVAGGI E IMPIANTI TECNOLOGICI	BASSO	I 22,20 II 7,30 S R 2,80	26,64 8,76 3,36	3,00 1,00 0,50	11,00 3,60 1,40	10,66 3,50 1,34	1,20 0,40 0,20			
	ESERCIZI DI VICINATO E RELATIVI DEPOSITI: Pubblici esercizi quali bar e tabacchiere (esclusi locali per il tempo libero), Artigianato di servizio alla famiglia (panetterie, parrucchieri, gelaterie, centri estetici, ecc.) e Locali non presidiati con distribuzione automatica bevande e alimenti. Superficie di VENDITA < 130 m2	BASSO	I 22,20 II 7,30	26,64 8,76	26,50 9,00	11,00 3,60	10,66 3,50	10,60 3,60			
TERZIARIO COMMERCIALE €/m2	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E RELATIVI DEPOSITI con superficie di VENDITA < 1.500 m2	ALTO	I 22,20 II 7,30	26,64 8,76	30,00 12,00			12,00 4,80	GLI ONERI SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE DEL LOTTO OGGETTO DI INTERVENTO		
	DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E RELATIVI DEPOSITI con superficie di VENDITA < 1.500 m2	ALTO	I 22,20 II 7,30	26,64 8,76	35,00 15,00						
	E-COMMERCE - LOGISTICA	ALTO	I II		45,00 18,00			18,00 7,20			
	COMMERCIO ALL'INGROSSO	ALTO	I 22,20 II 7,30	26,64 8,76	26,50 9,00			10,60 3,60			
TERZIARIO DIREZIONALE €/m2	TERZIARIO DIFFUSO ( Uffici e Studi Professionali e Medici - Servizi alla persona, Servizi per Industria, Circoli ricreativi)	BASSO	I 22,20 II 7,30	26,64 8,76	26,50 9,00			10,60 3,60	GLI ONERI PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE TERZIARIO SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE TOTALE ANCHE PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T.		
	Banche, Sportelli bancari e Postali	MEDIO	I 22,20 II 7,30	26,64 8,76	35,00 15,00			14,00 6,00			
	Case Famiglia	BASSO	I II		15,00 6,00			6,00 2,40			
	Uffici di Enti Pubblici	BASSO	I II		22,00 8,00			8,80 3,20			
TERZIARIO TURISTICO RICREATIVO €/m2	SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE COMUNALE E SOVRACOMUNALE ( Scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private, Presidi per la sicurezza pubblica, Case di Riposo, Chiese ed edifici religiosi, Oratori)	MEDIO	I 22,20 II 7,30	26,64 8,76	26,50 9,00			10,60 3,60	GLI ONERI PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE TERZIARIO SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE TOTALE ANCHE PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T.		
	Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta camere, Bed & Breakfast, Strutture ricettive di Accoglienza	MEDIO	I 10,00 II 7,00	12,00 8,40	12,00 8,50	4,50 3,50	4,80 3,36	4,80 3,40			
	Attrezzature per lo sport, Palestre e Impianti Sportivi ecc.	MEDIO	I II		35,00 15,00			14,00 6,00			
	Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisala, Sale Giochi, V.I.T. e Scommesse	ALTO	I II		50,00 35,00			20,00 14,00			

COMUNE DI GAMBOLO'		ONERI DI URBANIZZAZIONE				TABELLA 04
Provincia di PAVIA		Delibera di Giunta Comunale n° ..... Del. ....				
SETTORE	DESTINAZIONE D'USO FUNZIONI	CARICO URBANISTICO	Oneri di urbanizzazione primaria (I) secondaria (II) e smaltimento rifiuti (S H)	Nuove costruzioni e ampliamenti.	Interventi di ristrutturazione edilizia come definiti ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (riduzione del 60% art. 44 comma 8 LR 12/2005 aggiornata con L.R. 18/2019)	MODALITA' DI APPLICAZIONE
RESIDENZA	R1 - R2  RESIDENZIALE TESSUTO STORICO €/m3  ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ESTERNE AL TESSUTO STORICO €/m3  ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE IN PIANI ATTUATIVI APPROVATI CASE SPARSE IN ZONA AGRICOLA €/m3  AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - PIANI ATTUATIVI €/m3	BASSO	I	1,50	0,60	GLI ONERI PER I NUOVI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SONO CALCOLATI A M2, DERIVANTE DALLA SUPERFICIE LORDA PER L'ALTEZZA DELL'INTERPIANO, DETERMINATO DAL DISLIVELLO TRA I PIANI DELL'EDIFICIO A ESCLUSIONE DELL'ULTIMO SOLAIO; PER LA TARIFFA DI ZONA GLI ONERI PER LE NUOVE DESTINAZIONI DIVERSE DALLA RESIDENZA, AMMESSE DAL P.G.T. SONO DETERMINATI DALLE MISURAZIONI E DALLE TARIFFE SPECIFICHE.
		BASSO	II	4,00	1,60	
		BASSO	I	2,00	0,80	
		BASSO	II	4,00	1,60	
		BASSO	I	3,00	1,20	
SECONDARIO €/m2	P1  P2  P3  TC1  TC2  TC3  TC4  TC5	MEDIO	I	10,50	4,20	GLI ONERI PER I NUOVI EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE LORDA, ANCHE PER LE SUPERFICIE DESTINATE AD UFFICI E PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T. - ANNESSE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA GLI ONERI PER LE NUOVE DESTINAZIONI DIVERSE DALLA PRODUTTIVA, AMMESSE DAL P.G.T. SONO DETERMINATI DALLE MISURAZIONI E DALLE TARIFFE SPECIFICHE.
		MEDIO	II	6,50	2,60	
		MEDIO	S R	3,50	1,40	
		BASSO	I	10,50	4,20	
		BASSO	II	6,50	2,60	
TERZIARIO COMMERCIALE €/m2	STAZIONI DI CARBURANTE, AUTOLAVAGGIE E IMPIANTI TECNOLOGICI  ESERCIZI DI VICINATO E RELATIVI DEPOSITI: Pubblici esercizi quali bar e tabaccherie (esclusi locali per il tempo libero), Artigianato di servizio alla famiglia (panetterie, parrucchieri, gelaterie, centri estetici, ecc..) e Locali non presidiati con distribuzione automatica bevande e alimenti. Superficie di VENDITA < 150 m2  MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E RELATIVI DEPOSITI con superficie di VENDITA < 1,500 m2  DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E RELATIVI DEPOSITI con superficie di VENDITA < 1,500 m2  E-COMMERCE - LOGISTICA  COMMERCIO ALL'INGROSSO	BASSO	I	26,50	10,80	GLI ONERI PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE TOTALE, ANCHE PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T. - ANNESSE ALL'ATTIVITA'
		BASSO	II	9,00	3,60	
		ALTO	I	30,00	12,00	
		ALTO	II	12,00	4,80	
		ALTO	I	35,00	14,00	
TERZIARIO DIREZIONALE €/m2	TD1  TD2  TS1  TS2  TTR  TR1  TR2	BASSO	II	15,00	6,00	GLI ONERI PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE TERZIARIO SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE TOTALE, ANCHE PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T. - ANNESSE ALL'ATTIVITA'
		MEDIO	I	15,00	6,00	
		BASSO	II	15,00	6,00	
		BASSO	I	22,00	8,80	
		BASSO	II	8,00	3,20	
TERZIARIO TURISTICO RICETTIVO €/m2	TTR  TR1  TR2	MEDIO	I	26,50	10,60	GLI ONERI PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE TERZIARIO SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE TOTALE, ANCHE PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T. - ANNESSE ALL'ATTIVITA'
		MEDIO	II	9,00	3,60	
		MEDIO	I	12,00	4,80	
		MEDIO	II	8,50	3,40	
		MEDIO	I	35,00	14,00	
TERZIARIO RICREATIVO €/m2	TR1  TR2	ALTO	II	15,00	6,00	GLI ONERI PER GLI EDIFICI A DESTINAZIONE TERZIARIO SONO CALCOLATI A M2 DI SUPERFICIE TOTALE, ANCHE PER LE UNITA' RESIDENZIALI AMMESSE DAL P.G.T. - ANNESSE ALL'ATTIVITA'
		ALTO	I	50,00	20,00	
		ALTO	II	35,00	14,00	
		ALTO	I	15,00	6,00	
		ALTO	II	35,00	14,00	

COMUNE DI GAMBOLO'		CARICO URBANISTICO	TABELLA 05
Destinazioni d'uso		DEFINIZIONI	Livello
Residenziale	R1	Abitazioni residenziali e relativi accessori	BASSO
	R2	Residence – abitazioni collettive – pensioni e affittacamere	BASSO
Produttivo e manifatture	P1	PRODUTTIVO: artigianato produttivo, industria e relativi depositi e magazzini, artigianato di servizio all'auto, (con esclusione artigianato di servizio alla famiglia). ATTIVITA' VIVAISTICHE	MEDIO
	P2	Produttivo in ambito di Trasformazione. Piani Attuativi	MEDIO
	P3	Stazioni di carburanti, Autolavaggi e Impianti Tecnologici	BASSO
Terziario Commerciale	TC1	ESERCIZI DI VICINATO E RELATIVI DEPOSITI: Pubblici esercizi quali bar e tabaccherie (esclusi locali per il tempo libero), Artigianato di servizio alla famiglia (panetterie, parrucchieri, gelaterie, centri estetici, ecc..) e Locali non presidiati con distribuzione automatica bevande e alimenti. Superficie di VENDITA < 150 m2	BASSO
	TC2	Medie strutture di vendita e relativi depositi con superficie di VENDITA < 1.500 m2	ALTO
	TC3	DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE Medie strutture di vendita e relativi depositi con superficie di VENDITA < 1,500 m2	ALTO
	TC4	E-COMMERCE - LOGISTICA	ALTO
	TC5	COMMERCIO ALL'INGROSSO	ALTO
Terziario Direzionale	TD1	TERZIARIO DIFFUSO ( Uffici e Studi Professionali e Medici , Servizi alla persona, Servizi per l'industria, Circoli ricreativi)	BASSO
	TD2	Banche, Sportelli bancari e Postali	MEDIO
Terziario per Servizi	TS1	Case Famiglia	BASSO
		Uffici di Enti Pubblici	BASSO
	TS2	SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE COMUNALE E SOVRACOMUNALE (Scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private, Presidi per la sicurezza pubblica, Case di Riposo, Chiese ed edifici religiosi, Oratori)	MEDIO
Terziario Turistico – Ricettive	TTR	Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta camere, Bed & Breakfast, Strutture ricettive di Accoglienza	MEDIO
Terziario Ricreativo	TR1	Attrezzature per lo sport, Palestre e Impianti Sportivi ecc.	MEDIO
	TR2	Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisale, Sale Gioco, VLT e Scommesse	ALTO
Agricole	A1	Abitazioni Agricole	NULLO
	A2	Impianti per la produzione agricola o agroalimentare	NULLO
	A3	Strutture agrituristiche con capacità ricettiva minore o uguale a 10 posti letto	BASSO
	A4	Strutture agrituristiche con capacità ricettiva superiore a 10 posti letto	MEDIO

COMUNE DI GAMBOLO'		DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI		TABELLA 06	
Provincia di PAVIA				P1 - PARCHEGGI PRIVATI m2	P2 - PARCHEGGI PUBBLICI m2
Destinazioni d'uso		DEFINIZIONI	Carico Urbanistico	% SULLA SUPERFICIE TOTALE	% SULLA SUPERFICIE TOTALE
Residenziale	R1	Abitazioni residenziali e relativi accessori	BASSO	30	5
	R2	Residence – abitazioni collettive – pensioni e affittacamere	BASSO	30	20
Produttivo e manifatture	P3	Stazioni di carburanti, Autolavaggi e Impianti Tecnologici	BASSO	30	30
Terziario Commerciale	TC1	ESERCIZI DI VICINATO E RELATIVI DEPOSITI: Pubblici esercizi quali bar e tabaccherie (esclusi locali per il tempo libero), Artigianato di servizio alla famiglia (panetterie, parrucchieri, gelaterie, centri estetici, ecc..) e Locali non presidiati con distribuzione automatica bevande e alimenti. Superficie di VENDITA < 150 m2	BASSO	20	50
Terziario Direzionale	TD1	TERZIARIO DIFFUSO ( Uffici e Studi Professionali e Medici , Servizi alla persona, Servizi per l'industria, Circoli ricreativi)	BASSO	30	40
Terziario per Servizi	TS1	Uffici di Enti Pubblici - Case Famiglia	BASSO	30	40
Agricole	A3	Strutture agrituristiche con capacità ricettiva minore o uguale a 10 posti letto	BASSO	30	30
Produttivo e manifatture	P1	PRODUTTIVO: artigianato produttivo, industria e relativi depositi e magazzini, artigianato di servizio all'auto, (con esclusione artigianato di servizio alla famiglia). ATTIVITA' VIVAISTICHE	MEDIO	30	20
Terziario Direzionale	TD2	Banche, Sportelli bancari e Postali	MEDIO	30	60
Terziario per Servizi	TS2	SERVIZI PUBBLICI A CARATTERE COMUNALE E SOVRACOMUNALE (Scuole di ogni ordine e grado pubbliche e private, Presidi per la sicurezza pubblica, Case di Riposo, Chiese ed edifici religiosi, Oratori)	MEDIO	30	30
Terziario Turistico Ricettive	TTR	Alberghi, Pensioni, Ostelli, Affitta camere, Bed & Breakfast, Strutture ricettive di Accoglienza	MEDIO	30	60
Terziario Ricreativo	TR1	Attrezzature per lo sport, Palestre e Impianti Sportivi ecc.	MEDIO	30	60
Agricole	A4	Strutture agrituristiche con capacità ricettiva superiore a 10 posti letto	MEDIO	30	60
Terziario Commerciale	TC3	Medie strutture di vendita e relativi depositi con superficie di VENDITA < 1.500 m2	ALTO	10	100
Terziario Commerciale	TC4	E-COMMERCE - LOGISTICA	ALTO	10	100
Terziario Commerciale	TC5	COMMERCIO ALL'INGROSSO	ALTO	10	100
Terziario Ricreativo	TR2	Attrezzature per il tempo libero, Discoteche, Multisale, Sale Gioco, VLT e Scommesse	ALTO	20	100
Agricole	A1	Abitazioni Agricole	NULLO		
Agricole	A2	Impianti per la produzione agricola o agroalimentare	NULLO		

**Nel caso di impossibilità dimostrata a reperire i parcheggi, quelli pertinenziali potranno essere monetizzati calcolando la superficie dovuta ridotta al 50%, i parcheggi pubblici potranno essere monetizzati per intero.**

COMUNE DI GAMBOLO'		MODALITA' CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - ANNO 2020		TABELLA 07
Provincia di PAVIA				
MODALITA' D'INTERVENTO	ONERI	RESIDENZA	PRODUTTIVO	TERZIARIO
NUOVA COSTRUZIONE AMPLIAMENTI	URBANIZZAZIONE 1°	Volume LORDO x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA
	URBANIZZAZIONE 2°	Volume LORDO x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA
	COSTO DI COSTRUZIONE L. 10/1977	Costo Unitario x parametri tabella D.M. 1977 a nuovo		10% Costo di Costruzione, determinato come da tabella 08
	SMALTIMENTO RIFIUTI		Superficie Lorda x TARIFFA	
	MAGGIORAZIONE 5% ONERI + C.C. / S.R.	x Interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto		
	MAGGIORAZIONE 30% C.C.	per gli interventi che consumano <b>suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto</b> urbano consolidato		
	MAGGIORAZIONE 20% C.C.	per gli interventi che consumano <b>suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto</b> urbano consolidato;		
	MAGGIORAZIONE 50% C.C.	per gli interventi di logistica o autotrasporto <b>non incidenti sulle aree di rigenerazione</b> ;		
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, come definiti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e.s.m.e.i., (riduzione del 60% art 44 comma 8 LR 12/2005 aggiornata con L.R. 18/2019)	URBANIZZAZIONE 1°	Volume LORDO x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA
	URBANIZZAZIONE 2°	Volume LORDO x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA	Superficie Lorda x TARIFFA
	COSTO DI COSTRUZIONE L. 10/1977	Costo Unitario x parametri tabella D.M. 1977 x ristrutturazione		8% Computo Metrico con P.U. dell'ultimo Listino C.C.
	SMALTIMENTO RIFIUTI		Superficie Lorda x TARIFFA	
CAMBIO D'USO valutazione puntuale dei casi	URBANIZZAZIONE 1°	DIFFERENZA tra Oneri nuova destinazione d'uso e Oneri destinazione d'uso esistente	DIFFERENZA tra Oneri nuova destinazione d'uso e Oneri destinazione d'uso esistente	DIFFERENZA tra Oneri nuova destinazione d'uso e Oneri destinazione d'uso esistente
	URBANIZZAZIONE 2°	DIFFERENZA tra Oneri nuova destinazione d'uso e Oneri destinazione d'uso esistente	DIFFERENZA tra Oneri nuova destinazione d'uso e Oneri destinazione d'uso esistente	DIFFERENZA tra Oneri nuova destinazione d'uso e Oneri destinazione d'uso esistente
	COSTO DI COSTRUZIONE L. 10/1977	Costo Unitario x parametri tabella D.M. 1977 a nuovo		10% Costo di Costruzione, determinato come da tabella 08
	SMALTIMENTO RIFIUTI		Superficie Lorda x TARIFFA a Nuovo	
RECUPERO SOTTOTETTI	URBANIZZAZIONE 1°	Volume LORDO x TARIFFA A NUOVO		
	URBANIZZAZIONE 2°	Volume LORDO x TARIFFA A NUOVO		
	COSTO DI COSTRUZIONE L. 10/1977	Costo Unitario x parametri tabella D.M. 1977 a nuovo		
	MAGGIORAZIONE 10% ONERI + C.C.	x Interventi di riqualificazione urbana		
NOTE	PER GLI 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 QUANTITA' DEFINITE DALLE NORME DEL P.G.T., LA MISURA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E' CALCOLATA SOMMANDO TRA LORO LE QUOTE DOVUTE PER LE SINGOLE PARTI SECONDO LA LORO DESTINAZIONE.			

COMUNE DI GAMBOLO'	MODALITA' CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI COMMERCIALI DESUNTI DA COSTI MINIMI ORDINE INGEGNERI		<b>TABELLA 08</b>
Provincia di PAVIA			
TIPOLOGIE COSTRUTTIVE	COSTO UNITARIO €/m <sup>2</sup>		
	PIANO TERRENO	ALTRI PIANI	
CAPANNONI INDUSTRIALI E COMMERCIALI CON ALTEZZA UTILE NETTA FINO A 4,5 m	500,00		
CAPANNONI INDUSTRIALI E COMMERCIALI CON ALTEZZA UTILE NETTA FINO A 6 m	520,00	450,00	
CAPANNONI INDUSTRIALI E COMMERCIALI CON ALTEZZA UTILE NETTA FINO A 8 m	570,00		
CAPANNONI INDUSTRIALI E COMMERCIALI CON ALTEZZA UTILE NETTA OLTRE 8 m	600,00		

REGIME SANZIONATORIO		TABELLA 09	
TITOLO ABILITATIVO			
CILA art. 6 bis	SCIA art. 22	PERMESSO DI COSTRUIRE art 10	FISCALIZZAZIONE ABUSO Art. 34
D.P.R. 06/06/2001 n° 380	<p>art. 37.1 <b>assenza o difformità SANZIONE PARI al doppio dell'aumento del valore venale non inferiore a € 516,00</b> Tipologia (opere non valutabili a misura m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> es. Recinzioni ecc. )</p> <p>art. 37.4 interventi conformi alla disciplina urbanistica, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda <b>SANZIONE DA € 516,00 a € 5.165,00</b> €, stabilita dal responsabile del procedimento in <b>relazione all'aumento di valore valutato dall'Agenzia del Territorio.</b></p> <p>art. 6bis punto 5 - mancata comunicazione €1.000 ; se effettuata spontaneamente in corso d'opera 1/3 pari a € 333,33</p>	<p>ART. 36 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' 2° comma Permesso di Costruire in sanatoria per interventi conformi alla disciplina urbanistica, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, è subordinato al <b>pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità di costruzione in misura prevista dall'art. 16</b> Nell'ipotesi di intervento in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. ***</p>	<p>PREGIUDIZIO STATICO 1 - opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire. 2 - Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.</p> <p>2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.</p>
ART. 36 - D.P.R. n° 380/01	<p>*** Parti difformi del permesso di costruire in <b>ampliamento</b> : la sanzione per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione viene calcolata in misura doppia per le parti soggette a contributo e in misura unica per le parti non soggette a contributo. (volume utile 2 volte, volume accessorio 1 volta)</p> <p>*** Parti difformi del permesso di costruire in <b>diminuzione</b> : la sanzione per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione viene calcolata in misura singola per tutte le parti eseguite in difformità</p> <p>*** per la residenza il Costo di Costruzione viene così determinato: Scheda C/C riferita allo stato rilevato per determinare la classe dell'edificio e il relativo costo unitario. Per le parti in ampliamento il contributo viene calcolato sulle superfici nette x il costo unitario x 2 volte, per la parte in diminuzione x 1 volta.</p>		
ART. 37 comma 1 D.P.R. n° 380/01	<p>Il comma 1 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che la realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla SCIA comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile e comunque in misura non inferiore a € 516 euro.</p> <p>L' AUMENTO DEL VALORE VENALE viene determinato come differenza tra il Valore venale dell'immobile dopo l'intervento e valore venale dell'immobile prima dell'intervento, facendo riferimento ai valori al mq. dell'Osservatorio del mercato immobiliare. La sanzione minima comunque è sempre pari a € 516</p>		
ART. 37 comma 2 D.P.R. n° 380/01	<p>Il comma 2 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a € 10.329.</p>	<p>Sanzioni ai sensi dell'art. 37.2 del DPR 380/2001 e s.m.i</p> <p>€ 516,00</p> <p>€ 10.390,00</p> <p>Criterio Proporzionale</p>	
ART. 37 comma 3 D.P.R. n° 380/01	<p>Il comma 3 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00 di cui al comma 2.</p>		
ART. 37 comma 4 D.P.R. n° 380/01	<p>Il comma 4 dell'articolo 37 del D.P.R. 380/2001 prevede che, ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio.</p>	<p>Sanzioni ai sensi dell'art. 37.4 del DPR 380/2001 e s.m.i</p> <p>€ 516,00</p> <p>€ 5.160,00</p> <p>Criterio Proporzionale</p>	