

Città di Cologno Monzese



**ONERI DI URBANIZZAZIONE:
DETERMINAZIONE DEI VALORI TABELLARI
MINIMI E MONETIZZAZIONE DELLE AREE A
SERVIZI**

**RELAZIONE TECNICA E
CRITERI OPERATIVI**

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. ____ DEL _____

Premessa

La corresponsione del **contributo di costruzione**, dovuto nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, cambio d'uso e ristrutturazione è regolata per legge.

L'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio», prevede che i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia siano soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli stessi.

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

L'ultimo aggiornamento degli **oneri di urbanizzazione** del comune di Cologno Monzese è avvenuto nel 2011 con deliberazione del Giunta Comunale n. 19 del 2 marzo 2011 e ha adeguato gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria definiti con le precedenti deliberazioni di Giunta comunale n. 15 del 17.2.2006, e n. 152 del 13.11.2009.

Le predette deliberazioni sono state redatte in coerenza con le destinazioni urbanistiche contenute nel piano regolatore generale (P.R.G.), allora vigente.

Il comma 8 dell'articolo 25 della L.R. 12/2005 prevede, in via transitoria, che fino all'approvazione del piano dei servizi la misura degli oneri di urbanizzazione è determinata con applicazione della normativa previgente.

Il comune di Cologno Monzese con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24.01.2013, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., ivi compreso il piano dei servizi documenti tutti divenuti efficaci il 5 giugno 2013 con la pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 23.

Considerato che il prossimo 2 marzo 2014 decorreranno i termini di cui all'articolo 44 della L.R. 12/2005 e che, con l'intervenuta efficacia del piano di governo del territorio sono state modificate integralmente le previsioni urbanistiche sull'intero territorio comunale, si rende necessario procedere alla ridefinizione degli importi unitari minimi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di adeguarli ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione che vengono sostenuti dall'Amministrazione Comunale nei propri interventi di potenziamento, adeguamento, ripristino e nuove realizzazioni di opere per l'urbanizzazione sul territorio comunale, in linea con le disposizioni del vigente P.G.T..

Nella presente relazione sono esplicitati i criteri utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, in conformità con le disposizioni della legge regionale 12/2005 e sono stati definiti, in accordo con l'indirizzo dell'amministrazione comunale, i sistemi di incentivazione e maggiorazione, previsti dalla richiamata legge regolandoli alle specifiche realtà territoriali e socioeconomiche del comune di Cologno Monzese, favorendo così nuove esigenze di sviluppo per tutelare il territorio, nei limiti previsti dalla legislazione vigente.

Unitamente alla determinazione del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione o smaltimento rifiuti, alla definizione delle modalità di versamento e al sistema di incentivazione o maggiorazione, sono stati definiti i criteri per la monetizzazione di aree, sempre con riferimento alla legislazione regionale.

Infatti, l'articolo 46 comma 1 lettera a) della legge regionale 12/2005, stabilisce che la convenzione dei piani attuativi possa prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I proventi delle **monetizzazioni** per la mancata cessione di aree vengono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

L'articolo 64 comma 3 della legge regionale 12/2005, subordina gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale (cfr art. 10 disposizioni comuni del PGT) e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa con un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare, garantendone il rapporto di pertinenza, mediante un atto da trascriversi nei registri immobiliari.

Inoltre prevede che qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tale somma è destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

Criteri utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

Ciò premesso stante l'obbligo di attualizzare e allineare il valore degli oneri ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione, il settore edilizia avvalendosi della collaborazione del settore urbanistica ha predisposto l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione definendone altresì le modalità di applicazione.

Per quanto in premessa, al fine dell'elaborazione delle nuove tariffe si è adottato il metodo di stima di tipo comparativo diretto e finalizzato a ricercare il valore di costo delle opere di urbanizzazione ordinariamente eseguite nel Comune di Cologno Monzese.

L'incidenza dei costi effettivi di urbanizzazione sulle costruzioni è stata analizzata tenendo conto di alcuni *"modelli insediativi teorici"* che sono stati determinati tenendo conto di indici e parametri medi urbanistici ed edilizi previsti dal PGT in vigore, per le diverse destinazioni d'uso del territorio.

In particolare si è provveduto a calcolare distintamente i pesi insediativi e l'incidenza delle infrastrutture che si determinano sulla base del peso insediativo complessivo di cui all'articolo 1 del Documento di Piano, distinguendoli tra quelli previsti all'interno del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) con quelli all'esterno del TUC.

Si è provveduto in primo luogo a determinare l'incidenza infrastrutturale delle nuove strade, dei parcheggi pubblici e delle aree a verde che sono previste nel complesso degli ambiti compresi nel TUC e soggetti a preventivo piano attuativo; distinguendoli per funzioni insediate e nei casi di previsione di mix funzionali calcolandoli proporzionalmente in rapporto alla SLP insediata.

Stesso metodo è stato utilizzato per rapportare la superficie territoriale di riferimento (ST) distinguendola per funzioni differenti.

Nel caso delle attività produttive, artigianali e industriali, la SLP determinata ha tenuto conto che l'incidenza delle aree per urbanizzazione primarie e secondarie che il PGT pone a carico degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, è mediamente superiore a quello minimo stabilito dal documento di piano e dal piano dei servizi, pertanto si è tenuto conto dell'indice medio derivato dagli ambiti di 0,29 mq su mq e si è calcolato un indice teorico pari alla media di detto indice con l'indice dei tessuti produttivi P1 abbattuto del cinquanta per cento in ragione del pregresso costruito.

Infine si è provveduto a rapportare i dati ottenuti a un lotto teorico di 10.000 mq, convenzionalmente utilizzato per casi analoghi, per consentire una maggior comodità nell'analisi dell'incidenza dei costi.

Tale metodologia garantisce, pur nella virtualità del prodotto ottenuto, una valida coerenza tra l'incidenza dei costi delle opere da realizzare e le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Pertanto sulla base dei criteri sopra esposti sono stati determinati i seguenti lotti teorici:

Tabella dei lotti teorici compresi nel TUC

Dati teorici	residenza	produttivo	terziario	ricettivo	commerciale
ST totale lotto	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Slp insediata	3000	3355	5500	10100	4000
Sup. strade	770	234	404	715	541
Sup. parcheggi	674	620	2.415	5.067	3.061
Sup. verde	2.036	2.036	3.060	5.067	692

La medesima metodologia è stata anche utilizzata per determinare i lotti teorici relativi agli ambiti di trasformazione posti all'esterno del tessuto urbano- tuc, consolidato senza abbattimento della slp produttiva in quanto si tratta di ambiti di espansione in cui l'incidenza urbanizzativa è strettamente necessaria a rendere fattibile l'ambito e non si relaziona con il costruito diversamente dagli ambiti posti all'interno del TUC.

Tabella dei lotti teorici esterni al TUC

Dati teorici	residenza	produttivo	terziario	ricettivo	commerciale
ST totale lotto	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Slp insediata	1900	800	1900	2000	1900
Sup. strade	175	223	175	152	175
Sup. parcheggi	229	106	953	994	953
Sup. verde	635	212	1906	1989	1906

Infine si è provveduto alla determinazione dei costi delle opere utilizzando i seguenti criteri:

- per la maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria sono stati utilizzati i costi parametrici presenti nella tabella 29 nel Piano dei servizi (fonte Settore Urbanizzazione primarie e secondarie - mobilità e trasporti) in particolare per: strade, marciapiedi, parcheggi urbani e rete di fognatura;
- in mancanza dei dati forniti nel Piano dei Servizi, sono stati assunti, sempre per le opere di urbanizzazione primaria, le tariffe unitarie rilevate dal Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia del 2011 (ultima fonte disponibile);
- per l'impianto di illuminazione si è tenuto conto dell'elenco triennale delle opere pubbliche, e il costo generale è stato proporzionato in relazione al lotto teorico di riferimento agli abitanti previsti per la destinazione residenziale, e agli addetti insediati o insediabili per le attività economiche;
- per i cavidotti multiservizi, in mancanza del valore rilevabile dai documenti soprarichiamati, si è considerato l'importo desunto da computi metrici estimativi allegati ai permessi di costruire rilasciati per la realizzazione di opere similari;
- per quanto attiene alle opere di urbanizzazione secondaria (scuole, servizi sociosanitari, impianti sportivi, aree a verde, chiese, cimiteri) sono stati applicati, prevalentemente, i costi desumibili dall'elenco triennale delle opere pubbliche, proporzionando il costo generale in relazione al lotto teorico di riferimento e agli abitanti teorici previsti per la residenza e agli addetti insediabili per le attività economiche, modulandole sul triennio. Detti valori sono stati assunti con riferimento ai valori assunti a base d'asta negli appalti comunali;
- nei casi in cui i dati non erano reperibili nei documenti soprarichiamati, gli stessi sono stati desunti dai più diffusi prezziari ufficiali delle opere pubbliche interpolando ed adeguando detti costi con quelli effettivamente sostenuti per opere analoghe sul territorio comunale.

Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione si è fatto, altresì, riferimento 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.

In ultima analisi, alla luce della popolazione residente al 31 dicembre 2011 pari a 47.878 abitanti (dati ufficiali del settore servizi demografici del comune di Cologno Monzese), si sono applicati i coefficienti di adeguamento contenuti nelle TABELLE regionali B1 e B-2 (RESIDENZA) corrispondenti alla classe 1 e alla fascia di ampiezza dei Comuni da 20.001 a 50.000 abitanti.

Pertanto i nuovi valori di applicazione degli oneri di urbanizzazione, determinati come anzidetto, sono rilevabili nell'allegato "A" della deliberazione di giunta comunale e, calcolati con riferimento ai valori estrapolabili dall'analisi dei costi uniti alla presente relazione tecnica.

Le tariffe degli oneri si riferiscono al Volume (V) e alla superficie lorda di pavimento (Slp) come definiti dalle disposizioni comuni del vigente PGT, mentre le tariffe per le attività pubbliche sono riferite ai servizi non realizzati dall'Amministrazione o comunque da enti istituzionalmente competenti, così come enunciato dall'art. 17 del DPR 380/01, per i quali il contributo non è dovuto (cfr. comma 3 lettera c).

L'articolo 44 della LR 12/2005, prescrive che gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico - edilizia vigente nel comune, mentre 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.

Inoltre 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, i cui importi sono stati determinati sulla base degli addetti potenziali in relazione alla superficie dell'insediamento.

Gli atti del PGT ed in particolare l'articolo 6 delle disposizioni comuni definiscono le differenti vocazioni funzionali insediabili negli edifici e nelle unità immobiliari che li compongono, suddividendole in destinazioni d'uso principali, per ognuna delle quali sono specificate le funzioni compatibili ammesse.

L'insieme delle destinazioni d'uso principali definite dal richiamato articolo 6 delle disposizioni comuni è il seguente:

- ✓ *Residenza*
- ✓ *Attività del settore industriale ed artigianale*
- ✓ *Attività del settore terziario*
- ✓ *Attività del settore commerciale*
- ✓ *Attività del settore ricettivo*
- ✓ *Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale*
- ✓ *Stazioni di servizio per la distribuzione del carburante*

Per ognuna delle predette destinazioni principali, sono stati definiti gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso il contributo per lo smaltimento rifiuti per le attività del settore industriale ed artigianale e per le stazioni di servizio per la distribuzione del carburante.

Nel caso di realizzazione diretta, ad opera del proprietario diverso dal Comune o da altri enti pubblici, di nuove strutture per servizi o di ampliamento di quelli esistenti, per i quali non sia prevista da specifiche disposizioni legislative l'esenzione dalla corresponsione del contributo concessorio, nonché nei casi di servizi privati di cui all'articolo 7 delle disposizioni di attuazione del piano dei servizi, si sono definiti i valori tabellari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le seguenti categorie di funzioni specifiche:

- ✓ *fabbricati per l'istruzione (I)*
- ✓ *attrezzature di interesse collettivo (A, S, SS) e ad attrezzature per servizi religiosi (R)*
- ✓ *attrezzature sportive e ricreative per il tempo libero (SP)*
- ✓ *centri per la cura o attività degli animali*
- ✓ *attrezzature a servizio di parcheggi privati ad uso pubblico*

Sono in ogni caso esenti dal versamento del contributo concessorio gli interventi per la realizzazione di parcheggi pubblici (P), verde pubblico (V) e orti sociali (OS), mentre per gli interventi di housing sociale (HS) si rimanda alla specifica determinazione come dettagliata nell'apposito paragrafo della presente relazione.

Si precisa che nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione, mentre nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.

Infine nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

Interventi di ristrutturazione edilizia

Il comma 8 del richiamato articolo 44 della LR 12/2005, prevede che gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:

- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

In detti casi, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui sopra e si applicano quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.

Il comma 10 bis consente ai comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia di ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Considerato quanto sopra si propone un abbattimento del 30% del valore primario degli oneri di urbanizzazione 1° e 2° per le residenze a carattere sociale con canone concordato con un minimo di 30 anni.

Criteri per l'applicazione dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione nei Piani Attuativi e nei permessi di costruire convenzionati

L'articolo 46 comma 1, della legge regionale 12/2005, stabilisce che la convenzione attuativa dei piani esecutivi, deve prevedere la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria oltre ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, definendone esattamente le relative caratteristiche tecniche.

Il richiamato comma 1 dell'articolo 46 alla lettera b), statuisce che ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per l'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i., è corrisposta al comune la relativa differenza, fermo restando, al comune medesimo, in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata all'effettivo costo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento. L'importo comunque dovuto non potrà essere inferiore agli oneri tabellari minimi previsti dalla relativa deliberazione comunale.

Alla luce di quanto sopra, dando atto che gli oneri di urbanizzazione da applicarsi per gli ambiti soggetti pianificazione attuativa dal PGT, sono quelli derivanti dall'esatta computazione delle opere di urbanizzazione stabilite dalle singole schede operative, con la presente determinazione vengono determinati gli oneri di urbanizzazione tabellari minimi, da versare all'ente, nel caso l'ammontare delle opere risultasse inferiore al minimo dovuto.

L'articolo 3.1 delle disposizioni comuni del PGT prescrive inoltre, che le convenzioni dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati, debbano prevedere anche un contributo sia per l'interramento delle linee aeree e di elettrodotto sia per la realizzazione della rete delle piste ciclopedonali la cui collocazione territoriale è assunta nella tavola del PdS del PGT.

Si è provveduto a determinare l'ammontare dei costi di realizzazione delle piste ciclopedonali sulla base dei costi desunti dal piano dei servizi, in conformità con i contenuti del piano urbano del traffico, applicando il costo base del contributo, così come determinato nell'allegato unito alla presente relazione, a tutte le funzioni diverse dall'artigianale/industriale, per il quale l'importo è stato parametrizzato proporzionandolo sulla base degli oneri di urbanizzazione primaria. Il medesimo importo viene applicato per i distributori di carburante. I costi determinati per le piste ciclopedonali sono a carico degli operatori per una quota pari al 50%, in analogia alle tariffe di ristrutturazione rispetto a quelle di nuova costruzione, come previsto dalla L.R. 12/05.

Per quanto concerne il contributo per l'interramento delle linee aeree e di elettrodotto si è ritenuto di confermare la percentuale del 5% sull'importo complessivo degli oneri urbanizzazione tabellari dovuti, in quanto ritenuto congruo.

Il citato articolo 3.1 delle disposizioni comuni del PGT prevede però, che il contributo per l'interramento delle linee aeree e di elettrodotto e per la realizzazione della rete di piste ciclopedonali, non sia dovuto ove la scheda operativa, o una specifica disposizione del PdR, ponga a carico dell'ambito l'onere della realizzazione di dette opere. In tal caso il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno determinare l'esatto importo delle opere e nel caso risultassero inferiori al contributo dovuto, la convenzione dovrà prevedere il versamento del conguaglio alla stipula della medesima convenzione.

In considerazione dei criteri utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e fatto salvo quanto sopra specificato, per gli interventi ricompresi negli ambiti soggetti a preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, compresi all'interno del tessuto urbano consolidato -TUC, la determinazione del contributo minimo inderogabile dovuto per l'attuazione dell'intervento è applicata agli oneri tabellari definiti per gli interventi soggetti a PdC semplice, maggiorati del contributo per l'interramento delle linee aeree e di

elettrodotto e per la realizzazione della rete di piste ciclopedonali. Per gli ambiti soggetti a preventivo piano attuativo esterni al TUC, si applicano gli oneri tabellari definiti per gli ambiti di trasformazione (AT), sempre maggiorati del contributo per l'interramento delle linee aeree e di elettrodotto e per la realizzazione della rete di piste ciclopedonali.

Si rammenta che l'articolo 38 comma 7 bis, della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i, stabilisce che nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Realizzazione opere a scomputo oneri (art. 45 della L.R. 12 /2005)

L'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i, stabilisce rispettivamente, ai commi 3 e 4, quali opere sono relative agli oneri di urbanizzazione primaria e quali agli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'articolo 45 consente ai comuni, di autorizzare ai soggetti interessati, la realizzazione diretta di una o più opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del relativo contributo degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto degli articoli 32, lettera g) e art. 55 (nel caso di importo superiore alla soglia comunitaria) o dagli articoli 122, comma 8 e 57, comma 6 (nel caso di lavori inferiori alla soglia comunitaria) del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e dell'art. 45, comma 1 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in Legge 22/12/2011, n. 214.

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 convenzione che dovrà essere già sottoscritta all'efficacia dell'atto abilitativo in caso di DIA ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire o della deliberazione di Giunta Comunale con valenza di PdC. Gli importi da garantire, mediante idonee polizze fideiussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia, dovranno essere consegnate contestualmente alla stipula della convenzione, le relative modalità operative sono già regolate da separato provvedimento di giunta comunale.

La computazione delle opere a scomputo avverrà avvalendosi del prezziario vigente della Camera di Commercio di Milano e/o del listino prezzi del Comune di Milano, ribassato di uno sconto sull'elenco dei prezzi unitari pari al 20%; resta inteso che nel caso in cui vi fossero voci del prezziario analoghe su entrambi i listini, si dovrà utilizzare la voce riportante il minore importo. Per le lavorazioni, le forniture e i materiali non compresi nei listini sopra citati si procederà tramite analisi dei prezzi ai sensi dell'art. 32 del DPR 207/10 e s.m.i..

Il computo metrico estimativo delle opere poste a scomputo dovrà essere comprensibile e ricostruibile pertanto non sono ammesse misure totali senza la specifica delle singole dimensioni (ad esempio i valori in metri cubi o metri quadri dovranno derivare dal dettaglio dei singoli fattori che li hanno generati), riportando i riferimenti alle medesime misure anche sulle tavole di progetto.

Il computo dovrà essere diviso secondo le seguenti categorie di lavorazioni principali:

- ✓ opere di urbanizzazione primaria;
- ✓ opere di urbanizzazione secondaria;
- ✓ piste ciclopedonali;
- ✓ interventi di interrimento di linee aeree e di elettrodotto.

Lo scomputo potrà avvenire tra:

- opere di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione primaria;
- opere di urbanizzazione secondaria e oneri urbanizzazione secondaria;
- opere di realizzazione di piste ciclopedonali e contributo per la realizzazione delle piste ciclopedonali;

- opere di realizzazione di interventi di interrimento di linee aeree e di elettrodotto e relativo contributo.

Possono essere inserite nel computo come *“interventi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”* le seguenti voci:

- tutte le lavorazioni previste nei progetti esecutivi di cui all'art. 33 del D.P.R. 207/2010, definiti a seguito dell'avvenuta approvazione del piano attuativo relativo alle sole aree in cessione all'Amministrazione Comunale;
- le aree vincolate all'uso pubblico potranno essere interessate dallo scomputo degli oneri, nei casi in cui sia sottoscritto apposito impegno al mantenimento del vincolo ad uso pubblico, per un periodo non inferiore a 30 anni;
- estensioni/rifacimenti reti principali di distribuzione dei sottoservizi di pubblica utilità;
- gruppi di misura delle reti tecnologiche da cedere al Comune (illuminazione pubblica, irrigazione e impianti semaforici);
- costi della sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Non possono invece essere inserite nei computi metrici, a scomputo oneri, le voci di seguito indicate in quanto non sono state considerate tra gli elementi destinati a formare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione definito con la presente deliberazione:

- allacciamenti privati di utenze varie;
- oneri fiscali con particolare riferimento all'I.V.A.;
- spese tecniche in generale (progettazione, direzione lavori, perizie di variante e/o opere complementari, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi, frazionamenti, inserimenti in mappa e accatastamenti, certificazioni energetiche - ACE).

Aggiornamento del costo unitario di costruzione

Il costo unitario di costruzione, da applicarsi per il calcolo del contributo per la parte relativa alla percentuale del costo di costruzione degli edifici residenziali, si ottiene aggiornando la cifra, che interviene annualmente, con la variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale.

Conseguentemente il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, riferito al metro quadrato di superficie, da applicare ai fini della determinazione del contributo è determinato annualmente con separato provvedimento così come previsto dalla vigente normativa che regola la materia.

Attualmente è in vigore l'importo di €. 401.82 determinato con provvedimento di G.C. n. 200 del 19/12/2012.

Per gli edifici con destinazione economica, così come definiti dalla legge regionale n. 12/2005 e s.m.i, si è proceduto con la revisione generale del valore di incidenza, in quanto quella attualmente deliberata risale al 1978 (*Delibera C.C. n. 98 del 20/03/1978*) e non è conformata alle attuali previsioni urbanistiche oltre che ai criteri dettati dall'art. 48 della LR 12/05.

Nell'allegato *B*, unito alla deliberazione, sono individuate le percentuali dovute, in funzione delle specifiche destinazioni d'uso, e il relativo costo è proporzionato alle effettive spese sostenute sulla base dei costi desumibili dai listini della Camera di Commercio, industria e artigianato della Provincia di Milano. Laddove il valore delle lavorazioni, non sia rilevabile si applicano i prezzi di mercato vigenti al momento della presentazione della domanda.

INCENTIVAZIONI

Interventi di housing sociale

L'articolo 44 comma 15 della legge regionale n.12/2005 e s.m.i, stabilisce che il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione fino al 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti per l'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata.

Infine il comma 16 del medesimo articolo 44, specifica che i termini entro i quali, deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui sopra, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione direttamente realizzabili dai privati, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.

Al fine di incentivare l'applicazione di tali istituti normativi si propone di applicare una riduzione del 15% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 44, comma 15 della L.R. 12/05 e così per 33.42 €/mc.

Una riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia sovvenzionata o da assegnare a canone sociale di cui alla graduatoria indicata dall'ente per un periodo minimo di 18 anni e così per 25.93 €/mc e una riduzione del 50%, per gli operatori che prevedono interventi convenzionati con l'ente per l'assegnazione in locazione di alloggi con durata minima del contratto locativo pari o maggiore a 30 anni e così per 19.66 €/mc.

La cessione gratuita di unità immobiliari, all'Amministrazione comunale, dovuta nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione ma al solo contributo sul costo di costruzione, trattandosi di cessione di beni finalizzata al raggiungimento di un servizio sociale d'interesse collettivo.

Aree produttive ecologicamente attrezzate

Il già richiamato articolo 44 della legge regionale n.12/2005 e s.m.i, al comma 17, prevede per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi, previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree industriali attrezzate in attuazione della normativa regionale vigente e che i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione fino al 50 per cento. In considerazione di quanto definito dal piano di governo del territorio, si propone una riduzione del 20%.

Si rammenta che l'articolo 2 della legge regionale n.1/2000, relativo allo sviluppo economico delle attività produttive, al comma 12 delega alle province le funzioni amministrative concernenti la materia dell'artigianato relative alla programmazione di aree destinate ad insediamenti artigiani per le aree ecologicamente attrezzate.

Riduzioni per interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico

L'articolo 44 comma 18 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i, stabilisce che i comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni, degli oneri di urbanizzazione, in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le disposizioni di attuazione del Piano delle regole del PGT, all'art. 6.6 e seguenti dispongono che gli interventi di nuova costruzione subordinati all'approvazione di preventivi piani attuativi, siano obbligatoriamente soggetti alla realizzazione di edifici con classe energetica A o superiore.

L'amministrazione comunale ritiene utile promuovere anche la riqualificazione del tessuto urbano esistente, incentivando interventi di recupero sul patrimonio edilizio che prevedano interventi di ristrutturazione conservativa, per gli immobili esistenti alla data di esecutività della deliberazione di approvazione, oltre che per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, a condizione che sia soddisfatta anche almeno una delle seguenti prescrizioni:

- adozione di sistemi di riscaldamento centralizzato negli edifici con più di 4 unità abitative e adozione di sistemi di contabilizzazione del calore, di nuova generazione, per singola unità immobiliare;
- adozione di sistemi di registrazione dei consumi con accesso in lettura remota da parte degli enti preposti;
- obbligo di realizzazione di copertura ventilata (per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti).

Pertanto la riduzione del contributo, quale forma incentivante per gli interventi inerenti di nuova costruzione, e di ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione degli edifici di qualsiasi destinazione, è determinata con le seguenti modalità:

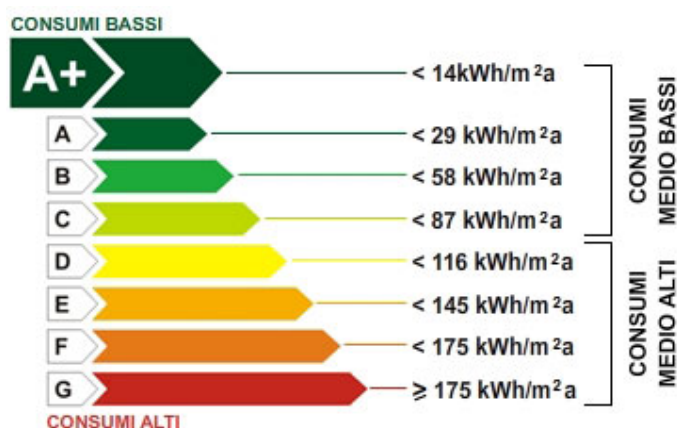
15% degli oneri laddove gli edifici siano progettati per garantire un elevato contenimento energetico con consumi corrispondente alla classe A+.

5% degli oneri laddove gli edifici siano progettati per garantire un elevato contenimento energetico con consumi corrispondente alla classe A. purché non ricompresi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Per gli interventi di ristrutturazione, con mantenimento dell'edificato esistente, nelle sole funzioni residenziali, la riduzione degli oneri è modulata con riferimento alla variazione della classe dei consumi raggiunta dopo gli interventi, calcolata con riferimento al fabbisogno specifico di energia primaria (EPH – indice di prestazione energetica desunto dall'Attestato di certificazione energetica o dalla relazione tecnica ex legge 10/91 e s.m.i. in fase progettuale sulla base dell'Eph invernale) in particolare:

per la variazione da una classe di cui alla tabella sottoriportata con consumi medio alti, ad una classe rientrante in consumi medio bassi (C o superiore) è applicata una riduzione del 30%.

Nella verifica della classe in fase progettuale, a titolo esemplificativo, si terrà conto dei consumi indicati nella seguente tabella:



Resta inteso che contestualmente alla richiesta di agibilità ovvero con la comunicazione di fine lavori dovrà essere asseverato il raggiungimento dell'obiettivo originariamente dichiarato in sede progettuale mediante attestazione rilasciata dall'ente certificatore accreditato da Regione Lombardia, dell'avvenuto raggiungimento della Classe A+ originariamente dichiarata.

Il mancato raggiungimento della classe energetica originariamente asseverata e dichiarata (A/A+, B o C) comporterà la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione, oltre ad una specifica sanzione calcolata con riferimento alle singole unità immobiliari da determinarsi con separato provvedimento dell'A.C. Si procederà

anche con l'applicazione delle relative sanzioni per mancato versamento degli importi nei termini pattuiti, così come stabilito dall'art. 42 del DPR 380/01.

Mutamento della destinazione d'uso per gli immobili nel tessuto residenziale con s.l.p. uguale o inferiore a 250 mq

Al fine di incentivare lo sviluppo delle attività economiche e del settore commerciale, nonché per i locali di somministrazione di alimenti e bevande e per gli esercizi di vicinato, da insediare negli edifici esistenti, salvo contrasti con altre disposizioni normative locali e/o sovra locali vigenti, nei casi di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie di cui all'art. 52 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., per le singole unità immobiliari di dimensioni uguali o inferiori a 250 mq di s.l.p., si propone di effettuare una riduzione del conguaglio degli oneri di urbanizzazione pari al 20% dell'importo della tariffa commerciale, da conguagliare per differenza in relazione alle singole funzioni.

La presente disposizione propone di facilitare l'insediamento o lo spostamento delle attività sopra elencate, all'interno del territorio compatibilmente con le disposizioni di attuazione del PdR laddove ammesse come principali o compatibili.

MAGGIORAZIONI/INCREMENTI

Maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento degli interventi estensivi delle superfici forestali

Ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 12/05 e s.m.i., gli interventi che sottraggono superfici agricole/verdi nello stato di fatto sono assoggettati alla maggiorazione percentuale del 5% del contributo di costruzione, come già stabilito con precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 3 giugno 2009. Le aree agricole nello stato di fatto, sono state individuate ai sensi della DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008, con la planimetria allegata alla predetta deliberazione di G.C. n. 104/2009 sulla base dei dati forniti dal sistema informativo territoriale integrato fornito da Regione Lombardia.

Realizzazione e installazione di antenne radio base per la telefonia

La realizzazione e/o lo spostamento delle stazioni per la telefonia, sono soggette al versamento del contributo sul costo di costruzione determinato applicando la tariffa massima del 10% relativamente al computo metrico estimativo riferito all'intero impianto (schelster, palo, tecnologia interna ecc.), come già più volte ribadito dalla giurisprudenza amministrativa.

Gli importi verranno determinati e introitati nell'ambito della procedura autorizzativa, gestita dal settore Ecologia/SUAP, trattandosi di opera non regolata dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. ma da specifiche normative del settore ambientale.

MONETIZZAZIONI

Monetizzazione delle aree per servizi

Come già richiamato in premessa l'articolo 46 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., che regola le convenzioni dei piani attuativi consente, in luogo della cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal piano dei servizi, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica, conseguita per effetto della mancata cessione delle aree, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree aventi medesime caratteristiche.

L'articolo 6 delle disposizioni di attuazione del piano dei servizi del comune di Cologno Monzese, coerentemente con il disposto legislativo sopra richiamato, dispone che nelle aree e negli ambiti interessati dalla pianificazione attuativa o del permesso di costruire convenzionato, il Comune ha la facoltà, nei limiti consentiti dalle specifiche disposizioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, di consentire, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, alla corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

I soggetti proponenti il piano attuativo o permesso di costruire convenzionato che intendono avvalersi di detta facoltà, possono richiedere al comune la parziale monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree da destinare a servizi nelle quantità prevista dalle norme del P.G.T. Gli operatori dovranno individuare, nella documentazione allegata alla proposta attuativa, la quantità delle aree che intendono cedere unitamente alla quantità che invece gli stessi intendono richiedere in monetizzazione.

Nel caso di accoglimento della proposta di monetizzazione da parte del comune, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del PGT, i soggetti proponenti dovranno comunicare al comune il valore complessivo della monetizzazione di aree per servizi, stabilito sulla base di una perizia di stima dei valori di monetizzazione redatta dall'Agenzia del Territorio in relazione alle aree interessate, in coerenza con quanto previsto dalle normative vigenti in materia e i relativi costi saranno posti a totale carico dell'operatore.

La perizia di stima del valore di monetizzazione, redatta dall'Agenzia del Territorio, verrà richiesta nell'ambito del procedimento istruttorio da parte del Comune, e i relativi costi saranno posti a totale carico dell'operatore.

In allegato alla presente relazione, è rilevabile il valore minimo delle aree, stimato d'ufficio, suddiviso per ogni microzona catastale in cui è suddiviso il territorio comunale sulla base del DPR 138/98, e distinte per ambiti a prevalente destinazione produttiva e per ambiti aventi prevalente destinazione diversi dalla destinazione produttiva.

Detti valori possono essere utilizzati dagli operatori in fase di valutazione economica degli interventi da allegarsi alla proposta iniziale di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 102 del 17/07/2013, come elemento di valutazione di massima per essere poi sostituiti dalla somma determinata, sulla base dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, mediante perizia di stima redatta dall'Agenzia del Territorio.

I valori per metro quadrato di superficie monetizzabile, come sopra richiamati, saranno applicati dal comune anche nei casi di monetizzazione delle aree già assoggettate al vincolo di uso pubblico e rilevabile dagli atti notarile stipulati alla data del 30 dicembre 2011, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi conformativi al PRG. Tale disposizione non si applica ai piani attuativi e agli atti di programmazione negoziata già convenzionati alla data del 30 dicembre 2011.

Il già citato articolo 6 delle disposizioni di attuazione del piano dei servizi dispone inoltre che la quota di aree a servizi, destinata ad ospitare parcheggi pubblici o di uso pubblico, non è monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Si precisa che per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, al solo fine dell'applicazione della suddetta disposizione normativa, si intendono quelli di ristrutturazione anche con ampliamento del fabbricato esistente, ovvero con la sostituzione integrale del fabbricato esistente senza traslazione del fabbricato principale. Non rientra invece nel recupero del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione dell'ampliamento concesso dalle schede operative e più in generale dal PGT, che comporti l'edificazione di un fabbricato autonomo e isolato rispetto all'edificio principale esistente.

In tutti gli altri casi è necessario reperire la dotazione di parcheggio pubblico, o con cessione o vincolo ad uso pubblico di idonee aree nell'ambito dell'intervento, o in alternativa per i soli permessi di costruire convenzionati, mediante reperimento all'esterno dell'ambito di intervento nel rispetto di almeno una delle seguenti condizioni:

1. l'ubicazione del parcheggio non consente il rispetto delle disposizioni derivanti dal Codice della Strada;
2. inappropriatezza dell'ubicazione e del dimensionamento del parcheggio in rapporto al contesto circostante;
3. dimostrazione di un'effettiva presenza di spazi esistenti destinati a parcheggio pubblico ubicati in un raggio non superiore a 500 m dall'ingresso principale del lotto di intervento; tale dimostrazione è definita applicando i seguenti parametri con riferimento all'intervento in progetto e agli edifici dell'intorno:
 - 1 posto auto ogni tre abitanti, per gli edifici residenziali.
 - 1 posto auto ogni 200 mq di SIp per gli edifici produttivi
 - 1 posto auto ogni 20 mq di slp commerciale, terziaria o ricettiva.

Nel caso si tratti di aree private dovranno essere cedute gratuitamente al comune, prima dell'esecuzione degli interventi, mentre se si tratta di aree pubbliche dovrà essere realizzata una nuova superficie a parcheggio pubblico, pari ad almeno il doppio della dotazione a parcheggi dovuta, a compensazione della mancata acquisizione dell'area. In quest'ultimo caso, lo scomputo oneri è limitato alla sola dotazione minima dovuta, mentre le opere a parcheggio pubblico aggiuntive non sono scomputabili in quanto compensano la mancata cessione delle aree.

Monetizzazione dei parcheggi privati negli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi

Le tariffe da applicare alle superfici residenziali, destinate al recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 64 comma 7 della L.R. n.12/05 e s.m.i, prevedono un incremento del contributo dovuto, incrementato del 20%, così come disposto dalla vigente normativa regionale. Le superfici dei parcheggi qualora monetizzate per mancato reperimento all'interno delle superfici fondiarie sono conteggiate facendo riferimento alle aree da monetizzare sulla base delle microzone di cui al DPR 138/98, in analogia con i valori minimi residenziali delle aree da monetizzare.



ALLEGATO RELAZIONE TECNICA

**ANALISI COSTI OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA
AMBITI INTERNI AL TUC**

ANALISI COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

AMBITI INTERNI AL TUC

1,1 parte prima -RESIDENZA

LOTTO TEORICO

a	superficie	10000
b	indice territoriale	0,3
c	Slp	3000
d	volume	9900 (SLP x3,30)
e	abitanti	60 (1 OGNI 50 MQ SLP)

- 1 strade urbane
- 2 marciapiedi
- 3 parcheggi
- 4 verde e piantumazione marc.
- 5 fognatura
- 6 pubblica illuminazione
- 7 rete idrica
- 8 rete distribuzione energia elettrica e gas
- 9 cavedi multiservizi

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1)	STRADE (mq)		
	Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP)	770,00	
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	73,20	
	escluse voci demolizioni e oneri scarica		
	costo totale	56364,00	
2)	MARCIAPIEDI mq		
	(base ambiti di completamento Pdr e DP)	128,00	
	costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	158,60	
	escluse voci demolizioni e oneri scarica		
	costo totale	20300,80	
3)	PARCHEGGI URBANI		
	Si calcola il fabbisogno di standard secondo il PGT		
	ambiti AT e AC	674,00	
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	130,70	
	escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip		
	costo totale	88091,80	
4)	VERDE E PIANTUMAZIONE MARCIAPIEDI		
	valutazione effettuata su 2 marciapiedi lunghi 64 metri larghi 2		
	piantumati per 1/3 di superficie	85,33	
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	72,00	
	costo totale	6144,00	

5)	RETE DI FOGNATURA ml	
	ml di competenza	64,00
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	276,30
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	
	costo totale	17683,20
6)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
	anni 2012-13-14	1960000
	rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi	
	poiché gli abitanti teorici son 60 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il	
	parametro di incidenza sul lotto sarà	60 2519 0,02382
	costo totale	46685,19
7)	RETE IDRICA ml	
	ml di competenza	64,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	20,00
	costo totale	1280,00
8)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS	
	ml di competenza	64,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	30,00
	costo totale	1920,00
9)	CAVEDI MULTISERVIZI	
	ml di competenza	32,00
	costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)	
	scavo fino 3 metri di profondità	60,00
	reinterri	19,59
	calcestruzzo in opera	50,07
	casseforme e murature con soletta	171,00
		300,66
	costo totale	9621,09
10)	SPESE GENERALI	
	Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo	
	risultante dalla somma delle prime 9 voci	
	costo totale	24809,01

TOTALE OPERE URB PRIMARIA RESIDENZA	272899,09
--	------------------

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

272.899,09	diviso 60 abitanti	4548,32
-------------------	--------------------	---------

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

4.548,32	diviso 165	27,57
-----------------	------------	--------------

tariffa tab B2	0,85	23,43
-----------------------	------	--------------

B **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** art 44 LR 12/05

- 1) EDIFICI SCOLASTICI
- | | |
|-----------|------------|
| anno 2012 | 650000,00 |
| anno 2013 | 600000,00 |
| anno 2014 | 1330000,00 |
| | 2580000,00 |
- rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 all. A relazione Piano dei servizi
poiché gli abitanti teorici son 60 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il
parametro di incidenza sul lotto sarà 60 2519 0,02382

costo totale	su lotto teorico	61452,96
---------------------	-------------------------	-----------------

- 2) IMPIANTI SPORTIVI E AREE A VERDE

superfici di standards PGT
Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP) 2036,00
Costo medio attrezzature aree
mq 2036x 30,00 €/mq

costo totale	61080,00
---------------------	-----------------

- 3) MERCATI DI QUARTIERE-DELEGAZIONI COMUNALI-PRESIDI SICUREZZA PUBBLICA

Costi:	Edifici ed aree	€/mc	301,07
	Arredamento		25,00
	Urb. Primarie relative all'intervento		17,00
			343,07

abitanti fiscali lotto teorico 60

costo totale	343,07 x	60	20584,20
---------------------	-----------------	-----------	-----------------

- 4) CENTRI SOCIALI-ATTREZZATURE CULTURALI E SANITARIE

Costi:	Edifici ed aree	€/mc	301,07
	Arredamento		25,00
	Urb. Primarie relative all'intervento		17,00
			343,07

abitanti fiscali lotto teorico 60

costo totale	343,07 x	60	20584,20
---------------------	-----------------	-----------	-----------------

- 5) CHIESE e IMPIANTI SPORTIVI

anni 2012-13-14	281200,00
-----------------	-----------

rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi
poiché gli abitanti teorici son 60 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il
parametro di incidenza sul lotto sarà 60 2519 0,02382

costo totale	6697,90
---------------------	----------------

- 6) CIMITERI

anno 2012	820000,00
anno 2013	0,00

anno 2014	600000,00
	1420000,00
rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi	
poiché gli abitanti teorici son 60 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il	
parametro di incidenza sul lotto sarà	60 2519 0,02382
costo totale	33822,95

- 7) SPESE GENERALI
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
risultante dalla somma delle prime 6 voci

costo totale	20422,22
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA RESIDENZA	224644,42
--	------------------

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

224.644,42 diviso 60 abitanti	3744,07
--------------------------------------	---------

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

3.744,07 diviso 165	22,69
----------------------------	--------------

tariffa tab B2	0,70	15,88
----------------	------	--------------

1.01 parte seconda -INDUSTRIA E ARTIGIANATO

LOTTO TEORICO

a	superficie	10000
b	indice territoriale	0,33
c	Slp	3355

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

- 1) STRADE (mq)
Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP) 234,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 73,20
escluse voci demolizioni e oneri discarica
costo totale 17128,80

- 2) MARCIAPIEDI mq
(base ambiti di completamento Pdr e DP) 40,00
costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 158,60
costo totale 6344,00

- 3) PARCHEGGI URBANI
(base ambiti di completamento Pdr e DP) 600,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 130,70
escluse voci demolizioni e oneri discarica e palo ip
costo totale 78420,00

- 4) RETE DI FOGNATURA
ml di competenza 20,00

costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	276,30
escluse voci demolizioni e oneri scarica	
costo totale	5526,00

- 5) PUBBLICA ILLUMINAZIONE
anni 2012-13-14 1960000
rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi
poiché gli addetti teorici son 40 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il
parametro di incidenza sul lotto sarà 40 2519 0,01588

costo totale	31123,46
---------------------	-----------------

- 6) RETE IDRICA
ml di competenza 20,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 25,00

costo totale	500,00
---------------------	---------------

- 7) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS
ml di competenza 20,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 30,00

costo totale	600,00
---------------------	---------------

- 8) CAVEDI MULTISERVIZI
ml di competenza 20,00
costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)
scavo fino 3 metri di profondità 60,00
reinterri 19,59
calcestruzzo in opera 50,07
casseforme e murature con soletta 171,00
300,66

costo totale	6013,18
---------------------	----------------

- 9) SPESE GENERALI
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
risultante dalla somma delle prime 8 voci

costo totale	14565,54
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB PRIMARIA INDUSTRIA	160220,99
--	------------------

160.220,99 diviso	3355 mq	47,76
--------------------------	---------	--------------

- B **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** art 44 LR 12/05

- 1) IMPIANTI SPORTIVI
superfici di standards PGT
Superficie interessata (0,08 su slp) 236,80
Costo medio attrezzature aree
mq 236,80x100,00 €/mq

costo totale	23680,00
---------------------	-----------------

- 2) AREE A VERDE
superfici di standards PGT

Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP) 2036,00
 Costo medio attrezzature aree
 mq 2036x 30,00 €/mq

costo totale	61080,00
---------------------	-----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,03 su slp) 88,80
 costo al mq 290,00

costo totale	25752,00
---------------------	-----------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 5% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
 risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	5525,60
---------------------	----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA INDUSTRIA	116037,60
--	------------------

116.037,60 diviso	3355 mq	34,59
--------------------------	---------	--------------

c **SMALTIMENTO RIFIUTI** art 44 LR 12/05

1) depurazione e smaltimento rifiuti liquidi
 0,04 addetti/mq costo unitario 200 8,00

2) smaltimento rifiuti solidi
 0,1mc/mq costo unitario 50 5,00

costo totale	13,00
---------------------	--------------

1.02 parte terza -ATTIVITA' COMMERCIALI

LOTTO TEORICO

a superficie 10000
 b incidenza stradale 541
 c Slp 4000 (atu+ac)

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1) STRADE (mq)
 Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP) 541,00
 costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 73,20
 escluse voci demolizioni e oneri scarica

costo totale	39601,20
---------------------	-----------------

2) MARCIAPIEDI mq
 (base ambiti di completamento Pdr e DP) 90,17
 costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 158,60

costo totale	14300,43
---------------------	-----------------

3) PARCHEGGI URBANI
 (base ambiti di completamento Pdr e DP) 3060,00

costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	130,70
escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip	
costo totale	399942,00

4)	RETE DI FOGNATURA	
	ml di competenza	45,08
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	276,30
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	
	costo totale	12456,53

5)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
	anni 2012-13-14	1960000
	rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi	
	poiché gli addetti teorici son 80 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il	
	parametro di incidenza sul lotto sarà	80 2519 0,03176
	costo totale	62246,92

6)	RETE IDRICA	
	ml di competenza	45,08
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00
	costo totale	1127,08

7)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS	
	ml di competenza	45,08
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	30,00
	costo totale	1352,50

8)	CAVEDI MULTISERVIZI	
	ml di competenza	45,08
	costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)	
	scavo fino 3 metri di profondità	60,00
	reinterri	19,59
	calcestruzzo in opera	50,07
	casseforme e murature con soletta	171,00
		300,66
	costo totale	13554,72

9)	SPESE GENERALI	
	Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo	
	risultante dalla somma delle prime 8 voci	
	costo totale	54458,14

TOTALE OPERE URB PRIMARIA COMMERCIO	599039,52
--	------------------

599.039,52	diviso	4000 mq	149,76
-------------------	--------	---------	---------------

B	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	art 44 LR 12/05
---	----------------------------------	-----------------

1)	IMPIANTI SPORTIVI	
	superfici di standards PGT	
	Superficie interessata (0,20 su slp)	800,00
	Costo medio attrezzature aree	
	mq 236,80x120,00 €/mq	
	costo totale	96000,00

2) AREE A VERDE

superfici di standards PGT
 Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP) 692,00
 Costo medio attrezzature aree
 mq 692x 30,00 €/mq

costo totale	20760,00
---------------------	-----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,03 su slp) 120,00
 costo al mq 290,00

costo totale	34800,00
---------------------	-----------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
 risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	15156,00
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA COMMERCIO	166716,00
--	------------------

166.716,00 diviso	4000 mq	41,68
--------------------------	---------	--------------

1.02 parte quarta-ATTIVITA' TERZIARIE

LOTTO TEORICO

a	superficie	10000	
b	incidenza stradale	404	(atu+ac)
c	Slp	5500	(atu+ac)

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1) STRADE (mq)

Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP) 404,00
 costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 73,20
 escluse voci demolizioni e oneri scarica

costo totale	29572,80
---------------------	-----------------

2) MARCIAPIEDI (ml)

(base ambiti di completamento Pdr e DP) 67,33
 costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 158,60

costo totale	10679,07
---------------------	-----------------

3) PARCHEGGI URBANI

(base ambiti di completamento Pdr e DP) 2415,00
 costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 130,70
 escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip

costo totale	315640,50
---------------------	------------------

4) RETE DI FOGNATURA

ml di competenza 33,67
 costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 276,30

escluse voci demolizioni e oneri scarica

costo totale	9302,10
---------------------	----------------

5)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
	anni 2012-13-14	1960000
	rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi	
	poiché gli addetti teorici son 200 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il	
	parametro di incidenza sul lotto sarà	220 2519 0,08734
	costo totale	171179,04

6)	RETE IDRICA	
	ml di competenza	33,67
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00
	costo totale	841,67

7)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS	
	ml di competenza	33,67
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	30,00
	costo totale	1010,00

8)	CAVEDI MULTISERVIZI	
	ml di competenza	33,67
	costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)	
	scavo fino 3 metri di profondità	60,00
	reinterri	19,59
	calcestruzzo in opera	50,07
	casseforme e murature con soletta	171,00
		300,66
	costo totale	10122,19

9)	SPESE GENERALI	
	Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo	
	risultante dalla somma delle prime 8 voci	
	costo totale	54834,74

TOTALE OPERE URB PRIMARIA TERZIARIO	603182,10
--	------------------

603.182,10	diviso	5500 mq	109,67
-------------------	--------	---------	---------------

B	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	art 44 LR 12/05
---	----------------------------------	-----------------

1)	IMPIANTI SPORTIVI	
	superfici di standards PGT	
	Superficie interessata (0,15 su slp)	825,00
	Costo medio attrezzature aree	
	mq 825x120,00 €/mq	
	costo totale	99000,00

2)	AREE A VERDE	
	superfici di standards PGT	
	Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP)	3060,00
	Costo medio attrezzature aree	
	mq 3060x 30,00 €/mq	

costo totale	91800,00
---------------------	-----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,03 su slp)	165,00
costo al mq	290,00

costo totale	47850,00
---------------------	-----------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	23865,00
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA TERZIARIO	262515,00
--	------------------

262.515,00 diviso	5500 mq	47,73
--------------------------	---------	--------------

1.02 parte quinta-ATTIVITA' RICETTIVE

LOTTO TEORICO

a	superficie	10000	
b	incidenza stradale	715	(atu+ac)
c	Slp	10100	(atu+ac)

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1)	STRADE (mq)	
	Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP)	715,00
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	73,20
	escluse voci demolizioni e oneri discarica	
	costo totale	52338,00

2)	MARCIAPIEDI (ml)	
	(base ambiti di completamento Pdr e DP)	119,17
	costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	158,60
	costo totale	18899,83

3)	PARCHEGGI URBANI	
	(base ambiti di completamento Pdr e DP)	5067,00
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	130,70
	escluse voci demolizioni e oneri discarica e palo ip	
	costo totale	662256,90

4)	RETE DI FOGNATURA	
	ml di competenza	59,58
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	276,30
	escluse voci demolizioni e oneri discarica	
	costo totale	16462,88

5)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
	anni 2012-13-14	1960000
	rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi	
	utenti 1 ogni 30 mq= 336 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il	
	parametro di incidenza sul lotto sarà	336 2519 0,13339

costo totale	261437,08
---------------------	------------------

6)	RETE IDRICA	
	ml di competenza	59,58
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00
	costo totale	1489,58

7)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS	
	ml di competenza	59,58
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	30,00
	costo totale	1787,50

8)	CAVEDI MULTISERVIZI	
	ml di competenza	59,58
	costo al ml (rif. computo pdc 72/2008)	
	scavo fino 3 metri di profondità	60,00
	reinterri	19,59
	calcestruzzo in opera	50,07
	casseforme e murature con soletta	171,00
		300,66
	costo totale	17914,27

9)	SPESE GENERALI	
	Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti) sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci	
	costo totale	103258,60

TOTALE OPERE URB PRIMARIA RICETTIVO	1135844,65
--	-------------------

1.135.844,65	diviso	10100 mq	112,46
---------------------	--------	----------	---------------

B	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	art 44 LR 12/05
---	----------------------------------	-----------------

1)	IMPIANTI SPORTIVI	
	superfici di standards PGT	
	Superficie interessata (0,15 su slp)	1515,00
	Costo medio attrezzature aree	
	mq 1515x120,00 €/mq	
	costo totale	181800,00

2)	AREE A VERDE	
	superfici di standards PGT	
	Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP)	5067,00
	Costo medio attrezzature aree	
	mq 5067x 30,00 €/mq	
	costo totale	152010,00

3)	CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI	
	Superficie interessata (0,05 su slp)	505,00
	costo al mq	290,00
	costo totale	146450,00

4)	SPESE GENERALI Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci		
	<table> <tr> <td>costo totale</td><td>48026,00</td></tr> </table>	costo totale	48026,00
costo totale	48026,00		

TOTALE OPERE URB SECONDARIA RICETTIVO	528286,00
--	------------------

528.286,00	diviso	10100 mq	52,31
-------------------	--------	----------	--------------

1.02 parte sesta-ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Si applica la tabella C3 DCR 28/7/1977 n. II/557

1)	ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE ASSISTENZIALI gli oneri risultanti dall'applicazione degli importi attività commerciali moltiplicati per 0,25 e riferiti a mq di slp		
primaria	149,76 x0,25		37,44
second.	41.68 x0.25		10,42

2)	ATTREZZATURE SPORTIVE	
	gli oneri risultanti dall'applicazione degli importi attività commerciali moltiplicati per 0,15 e riferiti a mq di slp	
primaria	149,76 x0,15	22,46
second.	41.68 x0.15	6.25

3)	ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	
	gli oneri risultanti dall'applicazione degli importi attività commerciali moltiplicati per 0,35 e riferiti a mq di slp	
primaria	149,76 x0,35	52,42
second.	41,68 x0,35	14,59



ALLEGATO RELAZIONE TECNICA

**ANALISI COSTI OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA
AMBITI ESTERNI AL TUC**

ANALISI COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

AMBITI ESTERNI AL TUC

1,1 parte prima -RESIDENZA

LOTTO TEORICO

superficie	10000
Slp	1900
volume	6270 (SLP x3,30)
abitanti	38 (1 OGNI 50 MQ SLP)
1 strade urbane	
2 marciapiedi	
3 parcheggi	
4 verde e piantumazione marc.	
5 fognatura	
6 pubblica illuminazione	
7 rete idrica	
8 rete distribuzione energia elettrica e gas	
9 cavedi multiservizi	

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1)	STRADE (mq)	
	Superficie interessata (base ambiti AT del DP)	175,00
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	73,20
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	
	costo totale	12810,00
2)	MARCIAPIEDI mq	
	(base ambiti di completamento at del DP)	35,00
	costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	158,60
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	
	costo totale	5551,00
3)	PARCHEGGI URBANI	
	Si calcola il fabbisogno di standard secondo il PGT	
	ambiti AT	229,00
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	130,70
	escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip	
	costo totale	29930,30
4)	VERDE E PIANTUMAZIONE MARCIAPIEDI	
	valutazione effettuata su 2 marciapiedi lunghi 64 metri larghi 2	
	piantumati per 1/3 di superficie	23,33
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	72,00
	costo totale	1680,00
5)	RETE DI FOGNATURA ml	

ml di competenza	35,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	276,30
escluse voci demolizioni e oneri scarica	
costo totale	9670,50

- 6) PUBBLICA ILLUMINAZIONE
anni 2012-13-14 1960000
rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi
poiché gli abitanti teorici son 38 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il
parametro di incidenza sul lotto sarà 38 2519 0,01509

costo totale	29567,29
---------------------	-----------------

- 7) RETE IDRICA ml
ml di competenza 35,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 30,00
costo totale **1050,00**

- 8) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS
ml di competenza 35,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 40,00
costo totale **1400,00**

- 9) CAVEDI MULTISERVIZI
ml di competenza 18,00
costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)
scavo fino 3 metri di profondità 60,00
reinterri 19,59
calcestruzzo in opera 50,07
casseforme e murature con soletta 171,00
300,66
costo totale **5411,86**

- 10) SPESE GENERALI
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
risultante dalla somma delle prime 9 voci
costo totale **9707,10**

TOTALE OPERE URB PRIMARIA RESIDENZA	106778,05
--	------------------

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

106.778,05 diviso 38 abitanti	2809,95
--------------------------------------	---------

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

2.809,95 diviso 165	17,03
----------------------------	--------------

B **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** art 44 LR 12/05

- 1) EDIFICI SCOLASTICI
- | | |
|-----------|------------|
| anno 2012 | 650000,00 |
| anno 2013 | 600000,00 |
| anno 2014 | 1330000,00 |
| | 2580000,00 |
- rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 all. A relazione Piano dei servizi
poiché gli abitanti teorici son 38 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il
parametro di incidenza sul lotto sarà 38 2519 0,01509
- | | |
|---|-----------------|
| costo totale su lotto teorico | 38920,21 |
|---|-----------------|
- 2) IMPIANTI SPORTIVI E AREE A VERDE
- superfici di standards PGT
Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP) 2036,00
Costo medio attrezzature aree
mq 635x 30,00 €/mq
- | | |
|---------------------|-----------------|
| costo totale | 61080,00 |
|---------------------|-----------------|
- 3) MERCATI DI QUARTIERE-DELEGAZIONI COMUNALI-PRESIDI SICUREZZA PUBBLICA
- | | | | |
|--------|---------------------------------------|------|--------|
| Costi: | Edifici ed aree | €/mc | 301,07 |
| | Arredamento | | 25,00 |
| | Urb. Primarie relative all'intervento | | 17,00 |
| | | | 343,07 |
- abitanti fiscali lotto teorico 38
- | | | | |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------|
| costo totale | 343,07 x | 38 | 13036,66 |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------|
- 4) CENTRI SOCIALI-ATTREZZATURE CULTURALI E SANITARIE
- | | | | |
|--------|---------------------------------------|------|--------|
| Costi: | Edifici ed aree | €/mc | 301,07 |
| | Arredamento | | 25,00 |
| | Urb. Primarie relative all'intervento | | 17,00 |
| | | | 343,07 |
- abitanti fiscali lotto teorico 60
- | | | | |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------|
| costo totale | 343,07 x | 38 | 13036,66 |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------------|
- 5) CHIESE e IMPIANTI SPORTIVI
- | | |
|-----------------|-----------|
| anni 2012-13-14 | 281200,00 |
|-----------------|-----------|
- rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi
poiché gli abitanti teorici son 38 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il
parametro di incidenza sul lotto sarà 38 2519 0,01509
- | | |
|---------------------|----------------|
| costo totale | 4242,00 |
|---------------------|----------------|
- 6) CIMITERI
- | | |
|-----------|------------|
| anno 2012 | 820000,00 |
| anno 2013 | 0,00 |
| anno 2014 | 600000,00 |
| | 1420000,00 |

rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi poiché gli abitanti teorici son 60 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il parametro di incidenza sul lotto sarà			
	38	2519	0,01509
costo totale			21421,20

- 7) SPESE GENERALI
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
risultante dalla somma delle prime 6 voci

costo totale	15173,67
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA RESIDENZA	166910,40
--	------------------

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

166.910,40 diviso 38 abitanti	4392,38
--------------------------------------	---------

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

4.392,38 diviso 165	26,62
----------------------------	--------------

1.01 parte seconda -INDUSTRIA E ARTIGIANATO

LOTTO TEORICO

a	superficie	10000
b	indice territoriale	0,08
c	Slp	800

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

- 1) STRADE (mq)
Superficie interessata (base ambiti di completamento DP) 223,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 73,20
escluse voci demolizioni e oneri scarica
costo totale 16323,60

- 2) MARCIAPIEDI mq
(base ambiti di completamento Pdr e DP) 44,60
costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 158,60
costo totale 7073,56

- 3) PARCHEGGI URBANI
(base ambiti di completamento Pdr e DP) 106,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 130,70
escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip
costo totale 13854,20

- 4) RETE DI FOGNATURA
ml di competenza 22,30
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 276,30
escluse voci demolizioni e oneri scarica
costo totale 6161,49

- 5) PUBBLICA ILLUMINAZIONE
anni 2012-13-14 1960000
rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi
poiché gli addetti teorici son 20 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il
parametro di incidenza sul lotto sarà 40 2519 0,01588

costo totale	31123,46
---------------------	-----------------

- 6) RETE IDRICA
ml di competenza 22,30
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 30,00
costo totale 669,00

- 7) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS
ml di competenza 22,30
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 30,00
costo totale 669,00

- 8) CAVEDI MULTISERVIZI
ml di competenza 22,30
costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)
scavo fino 3 metri di profondità 60,00
reinterri 19,59
calcestruzzo in opera 50,07
casseforme e murature con soletta 171,00
300,66

costo totale	6704,70
---------------------	----------------

- 9) SPESE GENERALI
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
risultante dalla somma delle prime 8 voci

costo totale	8257,90
---------------------	----------------

TOTALE OPERE URB PRIMARIA INDUSTRIA	90836,91
--	-----------------

90.836,91 diviso	800 mq	113,55
-------------------------	--------	---------------

- B **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** art 44 LR 12/05

- 1) IMPIANTI SPORTIVI

superfici di standards PGT
Superficie interessata (0,08 su slp) 64,00
Costo medio attrezzature aree
mq 236,80x100,00 €/mq

costo totale	6400,00
---------------------	----------------

- 2) AREE A VERDE

superfici di standards PGT
Superficie interessata (base ambiti di completamento DP) 212,00
Costo medio attrezzature aree
mq 2036x 30,00 €/mq

costo totale	6360,00
---------------------	----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,03 su slp)	24,00
costo al mq	290,00

costo totale	6960,00
---------------------	----------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 5% (oneri indotti e imprevisti) sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	986,00
---------------------	---------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA INDUSTRIA	20706,00
--	-----------------

20.706,00 diviso	800 mq	25,88
-------------------------	--------	--------------

c **SMALTIMENTO RIFIUTI** art 44 LR 12/05

1) depurazione e smaltimento rifiuti liquidi		
0,04 addetti/mq	costo unitario 200	8,00

2) smaltimento rifiuti solidi		
0,1mc/mq	costo unitario 50	5,00

costo totale	13,00
---------------------	--------------

1.02 parte terza -ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI

LOTTO TEORICO

superficie 10000

Slp 1900 (at)

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1) STRADE (mq)		
Superficie interessata (base ambiti di completamento DP)		175,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)		73,20
escluse voci demolizioni e oneri scarica		

costo totale	12810,00
---------------------	-----------------

2) MARCIAPIEDI mq		
(base ambiti di completamento DP)		29,17
costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)		158,60

costo totale	4625,83
---------------------	----------------

3) PARCHEGGI URBANI		
(base ambiti di completamento DP)		953,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)		130,70
escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip		

costo totale	124557,10
---------------------	------------------

4)	RETE DI FOGNATURA		
	ml di competenza	14,58	
	costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	276,30	
	escluse voci demolizioni e oneri discarica		
	costo totale		4029,38
5)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE		
	anni 2012-13-14	1960000	
	rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi		
	poiché gli addetti teorici son 40 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il		
	parametro di incidenza sul lotto sarà	40	2519 0,01588
	costo totale		31123,46
6)	RETE IDRICA		
	ml di competenza	14,58	
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00	
	costo totale		364,58
7)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS		
	ml di competenza	14,58	
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	30,00	
	costo totale		437,50
8)	CAVEDI MULTISERVIZI		
	ml di competenza	14,58	
	costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)		
	scavo fino 3 metri di profondità	60,00	
	reinterri	19,59	
	calcestruzzo in opera	50,07	
	casseforme e murature con soletta	171,00	
		300,66	
	costo totale		4384,61
9)	SPESE GENERALI		
	Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo		
	risultante dalla somma delle prime 8 voci		
	costo totale		18233,25

TOTALE OPERE URB PRIMARIA TERZIARIO E COMMERCIALI	200565,71
--	------------------

200.565,71	diviso	1900 mq	105,56
-------------------	--------	---------	---------------

B	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	art 44 LR 12/05
---	----------------------------------	-----------------

1)	IMPIANTI SPORTIVI		
	superfici di standards PGT		
	Superficie interessata (0,20 su slp)	380,00	
	Costo medio attrezzature aree		
	mq 236,80x120,00 €/mq		
	costo totale		45600,00

2)	AREE A VERDE
----	--------------

superfici di standards PGT
 Superficie interessata (base ambiti di completamento DP) 1906,00
 Costo medio attrezzature aree
 mq 692x 30,00 €/mq

costo totale	57180,00
---------------------	-----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,03 su slp) 57,00
 costo al mq 290,00

costo totale	16530,00
---------------------	-----------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
 risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	11931,00
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA COMMERCIO	131241,00
--	------------------

131.241,00 diviso	1900 mq	69,07
--------------------------	---------	--------------

1.02 parte quarta-ATTIVITA' RICETTIVO

LOTTO TEORICO

a superficie 10000
 c Slp 2000 AT

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1) STRADE (mq)
 Superficie interessata (base ambiti di completamento DP) 152,00
 costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 73,20
 escluse voci demolizioni e oneri scarica
costo totale 11126,40

2) MARCIAPIEDI (ml)
 (base ambiti di completamento Pdr e DP) 25,33
 costo al ml (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 158,60
costo totale 4017,87

3) PARCHEGGI URBANI
 (base ambiti di completamento Pdr e DP) 994,00
 costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 130,70
 escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip
costo totale 129915,80

4) RETE DI FOGNATURA
 ml di competenza 12,67
 costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi) 276,30
 escluse voci demolizioni e oneri scarica
costo totale 3499,80

5)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE		
	anni 2012-13-14	1960000	
	rif elenco programma triennale oo.pp. 2012-2014 relazione Piano dei servizi		
	utenti 1 ogni 30 mq= 67 su 2519 previsti dal Documento di Piano (TRIENNIO) il		
	parametro di incidenza sul lotto sarà	67	2519
			0,02660
	costo totale		52131,80
6)	RETE IDRICA		
	ml di competenza		12,67
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)		25,00
	costo totale		316,67
7)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS		
	ml di competenza		12,67
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)		30,00
	costo totale		380,00
8)	CAVEDI MULTISERVIZI		
	ml di competenza		12,67
	costo al ml (rif.computo pdc 72/2008)		
	scavo fino 3 metri di profondità		60,00
	reinterri		19,59
	calcestruzzo in opera		50,07
	casseforme e murature con soletta		171,00
			300,66
	costo totale		3808,35
9)	SPESE GENERALI		
	Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo		
	risultante dalla somma delle prime 8 voci		
	costo totale		20519,67

TOTALE OPERE URB PRIMARIA RICETTIVO	225716,35
--	------------------

225.716,35	diviso	2000 mq	112,86
-------------------	--------	---------	---------------

B	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	art 44 LR 12/05
---	----------------------------------	-----------------

1)	IMPIANTI SPORTIVI		
	superfici di standards PGT		
	Superficie interessata (0,15 su slp)		300,00
	Costo medio attrezzature aree		
	mq 825x120,00 €/mq		
	costo totale		36000,00
2)	AREE A VERDE		
	superfici di standards PGT		
	Superficie interessata (base ambiti di completamento DP)		1989,00
	Costo medio attrezzature aree		
	mq 3060x 30,00 €/mq		
	costo totale		59670,00
3)	CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI		

Superficie interessata (0,03 su slp)	60,00
costo al mq	290,00

costo totale	17400,00
---------------------	-----------------

4)

SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti) sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	11307,00
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA RICETTIVO	124377,00
--	------------------

124.377,00 diviso	2000 mq	62,19
--------------------------	---------	--------------

1.02 parte QUINTA-ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Si applica la tabella C3 DCR 28/7/1977 n. II/557

1)

ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE ASSISTENZIALI

gli oneri risultanti dall'applicazione degli importi attività commerciali moltiplicati per 0,25 e riferiti a mq di slp

primaria	105,56 x0,25	26,39
second.	69,07 x0,25	17,27

2)

ATTREZZATURE SPORTIVE

gli oneri risultanti dall'applicazione degli importi attività commerciali moltiplicati per 0,15 e riferiti a mq di slp

primaria	105,56 x0,15	15,83
second.	69,07 x0,15	10,36

3)

ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO

gli oneri risultanti dall'applicazione degli importi attività commerciali moltiplicati per 0,35 e riferiti a mq di slp

primaria	105,56 x0,35	36,95
second.	69,07 x0,35	24,17



ANALISI COSTI PISTE CICLOPEDONALI

DETERMINAZIONE COSTI PISTE CICLOPEDONALI PREVISTE DAL PGT

METRI lineari interessati	25580,00
costo al mq (rif. Tab 29 relazione Piano dei Servizi)	337,70
costo al ml (larghezza 3 mt)	1013,10
escluse voci demolizioni e oneri scarica	
costo totale	€ 25.915.098,00

AMBITI DI COMPLETAMENTO CON PA PROPOSTI

slp res	slp produt	slp ter-comm/ric
88015	62025	10800

AMBITI DI COMPLETAMENTO CON PCC PROPOSTI

slp res	slp produt	slp ter-comm/ric
5450	590	3565

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

slp res	slp produt	slp ter-comm/ric
42905	9400	37185

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ESTERNI AL TUC

slp res	slp produt	slp ter-comm/ric
64250	75850	31900

QUANTITA' TOTALI

slp res	slp produt	slp ter-comm/ric	TOT
200620	147865	83450	431935

contributo realizz. piste

€/MQ

60,00

la cifra unitaria viene comunque differenziata in funzione dell'utilizzo prevalentemente destinato alle funzioni residenziali -ricettive e terziarie con il criterio indice 1 per la residenza da ripartirsi in base alle tariffe delgi oneri di urb. Primaria in proporzione agli oneri delle funzioni produttive

produtt= 1 :77,32=X: 47,76
X= 0,62

contributo per funzioni produttive
0,62x60

37,20



ANALISI VALORI MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI

DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE A SERVIZI

Dato atto che l'articolo 46 della legge regionale n. 12/2005 consente, nell'ambito delle convenzioni dei piani attuativi, che i soggetti obbligati, in luogo della cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (aree a servizi), previste dal piano dei servizi, corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica, conseguita per effetto della mancata cessione delle aree, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree aventi medesime caratteristiche.

Con la presente valutazione si provvede alla determinazione dei valori minimi da applicare nelle differenti microzone in cui è suddiviso il territorio comunale, come specificato nell'allegata planimetria.

Criterio estimativo applicato: VALORE ORDINARIO DI MERCATO

Riferimento per l'analisi di mercato: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) – Agenzia del territorio

Ai fini della determinazione dei valori minimi di aree da monetizzare da applicare per gli interventi aventi differente destinazione, si è ritenuto di differenziare i valori riferiti alle aree a prevalente destinazione produttiva da quelli aventi destinazione differente prendendo come valore base quello determinato per le aree residenziali.

Periodo di riferimento: 1° SEMESTRE 2013

			PRODUTTIVO	RESIDENZA
MICROZONA	B	€/MQ	850	1.900
MICROZONA	C	€/MQ	700	1.700
MICROZONA	D	€/MQ	700	1.500

Riferimento per la determinazione del valore dell'area: MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI (MOSI) – Per la determinazione delle consistenze di riferimento delle unità immobiliari

- 10% della superficie fino al quintuplo della SLP
- 2% per le superfici eccedenti detto limite

Applicando lo stesso criterio al valore unitario commerciale dell'unità immobiliare si ottiene:

AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA		
MICROZONA	B	85 €/mq
	C	70 €/mq
	D	70 €/mq

AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTE DIVERSA DALLA PRODUTTIVA		
MICROZONA	B	190 €/mq
	C	170 €/mq
	D	150 €/mq

Nel caso di monetizzazioni aventi un'estensione superiore al quintuplo della SLP il valore minimo da applicare all'area monetizzata, da applicarsi unicamente alla superficie eccedente, sarà determinato applicando il due per cento anziché il dieci per cento di cui alle tabelle sopra riportate.



UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO
COMUNE DI COLOGNO MONZESE

Divisione del territorio comunale in Microzone
(D.P.R. 138 del 23 marzo 1998)

fogli di mappa:

microzona n. 1-B: 20-21-22-30

microzona n. 2-C: 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-19-27-28-29-33-35-36-37

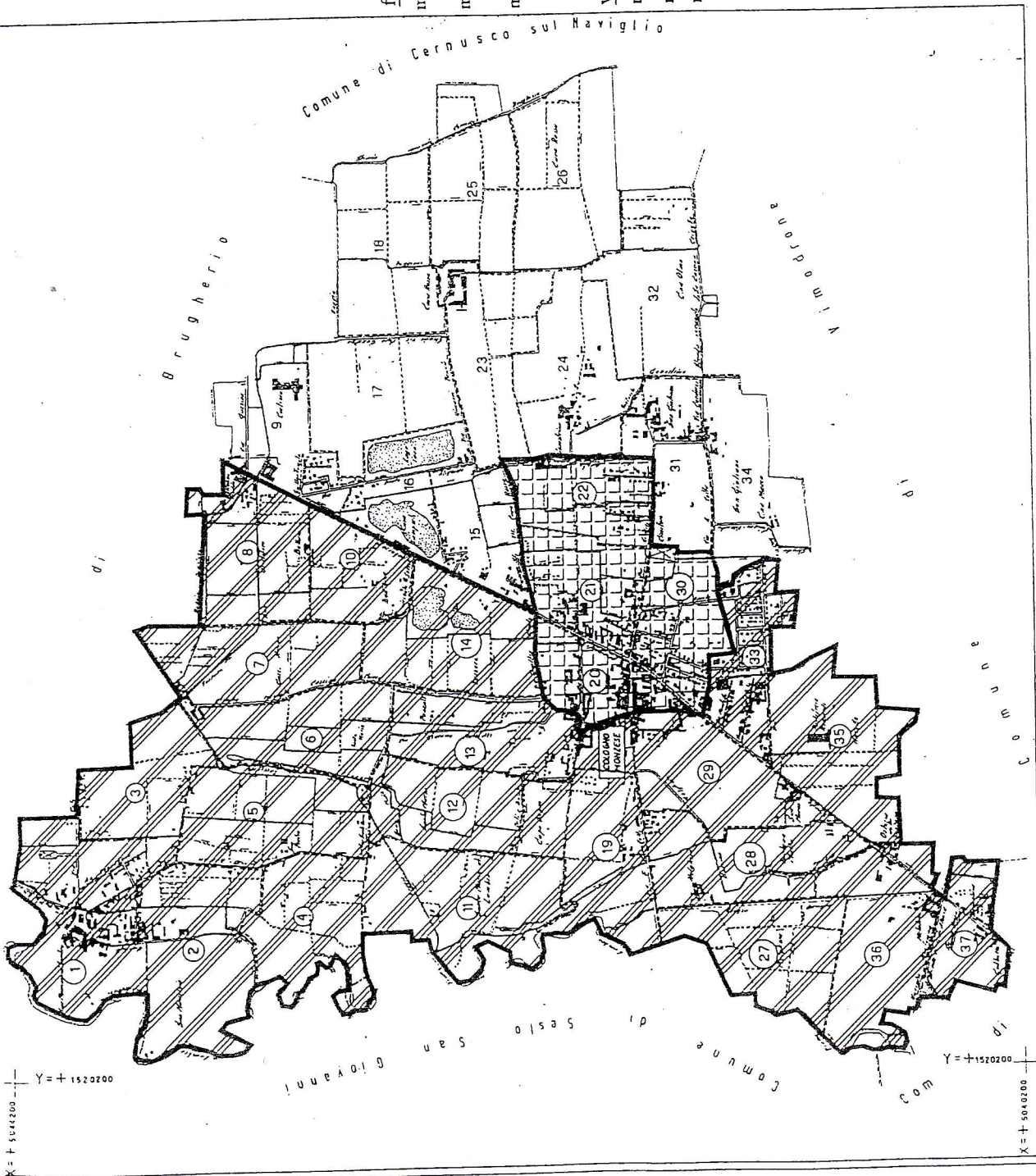
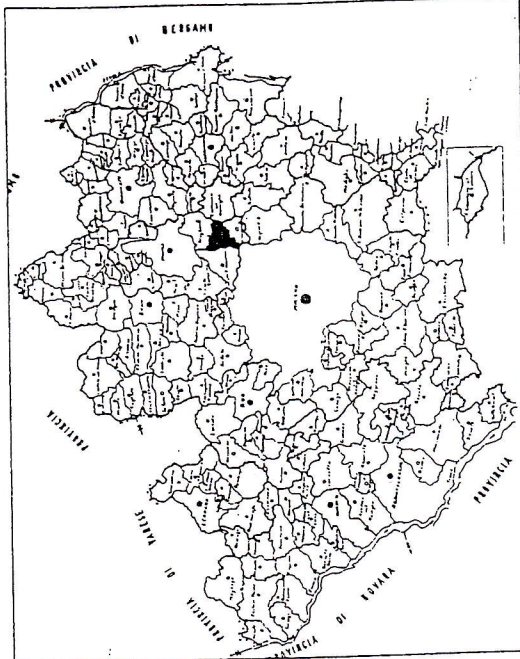
microzona n. 3-D: 9-15-16-17-18-23-24-25-26-31-32-34

valori:

microzona n. 1-B: min £. 2.200 max £. 3.500

microzona n. 2-C: min £. 2.000 max £. 3.200

microzona n. 3-D: min £. 1.700 max £. 3.000



microzona 3 - D

microzona 2 - C

microzona 1 - B