



ISTRUTTORIA
Seconda Commissione
Consiliare
15 giugno 2021



Città di Dalmine
Piazza Libertà, 1 - 24044 Dalmine
C.F. e P. IVA: 00232910166

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

OGGETTO:	Aggiornamento degli Oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 44, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
-----------------	--

DECISIONE

Il Consiglio comunale delibera:

1. di procedere all'aggiornamento degli Oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 44, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
2. di approvare:
 - l'allegato A: Relazione illustrativa;
 - l'allegato B: Regolamentazione delle modalità e dei criteri per la determinazione del calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione;
 - l'allegato C: Tabella nuovi oneri di urbanizzazione;che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, nella quale sono stabiliti gli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'attività edilizia derivante da titoli abilitativi in qualsiasi modo denominati (es. *Permessi di Costruire, SCIA, ecc.*);
3. di precisare che, per quanto non espressamente previsto dal Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, si applicano le presenti disposizioni in merito ai criteri di determinazione degli oneri di urbanizzazione;
4. di stabilire che gli oneri di urbanizzazione, nei valori aggiornati dal presente provvedimento, verranno applicati per tutti i Permessi di Costruire rilasciati successivamente al 01 luglio 2021 e per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) presentate successivamente a tale data;
5. di demandare al Dirigente della DIREZIONE 2 – Servizi di Pianificazione del Territorio e di Controllo degli interventi di uso e Trasformazione del Territorio - l'adozione di tutti gli atti di competenza ritenuti necessari per dare attuazione al presente atto;
6. di trasmettere la presente deliberazione al Dirigente della DIREZIONE 1 – Servizi della Programmazione Economica e Finanziaria - ai fini dell'aggiornamento degli stanziamenti in entrata nel Bilancio.
7. dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

MOTIVAZIONE

Come previsto dall'articolo 16 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (articolo 10 comma 1 D.P.R. 380/2001).

Ai sensi dell'articolo 3 del sopracitato decreto, si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica permanente del territorio.

Con le leggi n. 60/1977 e 61/1977 e con deliberazione regionale del 28 luglio 1977, n. II/557, Regione Lombardia ha determinato i costi base per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione afferenti alle concessioni edilizie ai sensi della legge 8 gennaio 1977, n. 10.

Con Deliberazione n. 182 del 06 novembre 2009 il Consiglio Comunale ha deliberato l'ultimo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

L'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 al comma 6 stabilisce che i Comuni provvedano ogni cinque anni ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

L'art. 44 comma 1) della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ha stabilito che i Comuni provvedano all'aggiornamento periodico degli oneri di urbanizzazione con cadenza triennale, 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.

Al fine di provvedere all'aggiornamento periodico degli oneri di urbanizzazione, si è ritenuto opportuno rivalutare i costi base regionali, su base ISTAT, per il periodo intercorrente dal Dicembre 1977 al 31 Dicembre 2020, applicando il coefficiente di rivalutazione ai costi base determinati nelle tabelle ministeriali, dopo aver eseguito un'accurata analisi dei costi ed una comparazione con le tariffe applicate da Comuni presi a campione per caratteristiche similari. i

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi dell'articolo 3 del DPR 380/2001 si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica permanente del territorio, e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Il contributo di costruzione è ridotto, ovvero non dovuto, per i casi espressamente indicati nell'articolo 17 del DPR 380/2001.

La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 recante "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni, stabilisce all'articolo 34 gli interventi soggetti a permesso di costruire, così come modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019

La seconda Commissione Consiliare è stata sentita nella seduta del

Il Consiglio comunale ha ascoltato la relazione dell'assessore/ Sindaco e ha acquisito il parere favorevole:

- del Dirigente della Direzione 2 sulla regolarità tecnica;

- della Dirigente della Direzione 1 sulla regolarità contabile.

RISULTATI VOTAZIONE

Oggetto della deliberazione: Aggiornamento degli Oneri di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 44, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

presenti n. ...

- favorevoli n. ...
- astenuti n. ...
- contrari n. ...

Immediata eseguibilità della deliberazione:

- presenti n. ...
- favorevoli n. ...
- astenuti n. ...
- contrari n. ...

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 2021

*(ai sensi dell'articolo 16 comma 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e
dell'articolo 44 comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)*

Allegato A	Relazione illustrativa
<i>Data</i>	<i>Giugno 2021</i>
<i>Firma</i>	<i>Il Dirigente Silvio Cerea</i>
 CITTA' DI DALMINE <i>DIREZIONE 2 SERVIZI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DI CONTROLLO DEGLI INTERVENTI DI USO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO</i>	<i>I Collaboratori Rosa Pedrini Paolo Nicoli Francesco Chiofalo Giovanna Rigamonti</i>

Indice :

- 1. PREMESSE**
- 2. LA NORMATIVA**
- 3. LA COMPETENZA COMUNALE**
- 4. TABELLA TARIFFE ONERI VIGENTI**
- 5. LA METODOLOGIA: APPLICAZIONE DELLE TABELLE REGIONALI AI COSTI EFFETTIVI DELLE OPERE**
- 6. PREDISPOSIZIONE DELLE TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**
- 7. TABELLA NUOVI ONERI**
- 8. CONFRONTO VALORE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DEL COMUNI DI DALMINE CON I COMUNI DI TREVIGLIO – SERIATE – ALBINO (tabella C)**
- 9. CONCLUSIONI**

1) PREMESSE

L'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977 n.10 ha introdotto nel nostro ordinamento il fondamentale principio secondo cui "ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ed essa relativa".

L'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

L'articolo 44 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 prevede che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

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

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

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

Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati

e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

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

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

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la segnalazione certificata 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. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, 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.

Il Comune di Dalmine ha determinato negli anni passati le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con diversi provvedimenti.

Si tratta quindi di adeguare le tariffe degli oneri vigenti ai costi attuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'ultimo atto adottato dall'Amministrazione Comunale di Dalmine che ha provveduto alla determinazione in aggiornamento degli oneri è la deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06/11/2009; le tariffe ivi riportate sono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente vigenti.

2) **LA NORMATIVA**

Regione Lombardia con Deliberazione del Consiglio Regionale del 28 Luglio 1977 nr. II/557 ha approvato le tabelle per la determinazione da parte dei Comuni degli oneri di urbanizzazione afferenti alle concessioni edilizie in applicazione degli artt. 4 e 5 della Legge 10/77;

In seguito, con la Legge Regionale 5 Dicembre 1977 nr. 60, la Regione Lombardia ha dato fattiva attuazione della Legge 10/77 approvando le seguenti tabelle:

- determinazione dei costi regionali delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti;
- classificazione dei comuni e di coefficienti per l'adeguamento dei costi base regionali alle diverse classi di comuni da applicarsi alle costruzioni residenziali;
- tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione.

I Comuni con propria deliberazione, determinano l'incidenza degli oneri applicando i parametri indicati nelle tabelle parametriche di incidenza degli oneri di urbanizzazione ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione.

Il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

Successivamente la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 ha disposto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengano determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

3) LA COMPETENZA COMUNALE

I Comuni, ai sensi delle disposizioni vigenti, sia a livello nazionale che a livello regionale, sono tenuti all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

I due principali riferimenti legislativi in merito sono:

L'art. 16 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.

"Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

- L'art. 44 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.:

– stabilisce che gli oneri di *urbanizzazione primaria e secondaria vengano determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni (comma 1);*

- definisce la tipologia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (commi 3 e 4) :

- definisce le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione per i differenti tipi di intervento edilizio e per le diverse destinazioni d'uso (commi 5, 6, 7,8)

4) ONERI VIGENTI

Di seguito si riportano le tariffe determinate dalla Giunta Comunale nella seduta del 06/11/2009 con deliberazione n. 182.

ZONA	TIPO INTERVENTO	TOTALE ONERI €	ONERI URB. 1° €	ONERI URB. 2° €	SMALT. RIFIUTI €
A -centro storico	N.C.	24,39	5,00	19,39	
A -centro storico	R	9,76	2	7,76	
B - residenziale	N.C.	24,72	5,33	19,39	
B - residenziale	R	9,89	2,13	7,76	
C - residenziale	N.C.	25,72	6,33	19,39	
C - residenziale	R	10,29	2,53	7,76	
D - artigianale	N.C.	48,67	20,56	18,40	9,71
D - artigianale	R	19,47	8,22	7,36	3,89
D - industriale	N.C.	48,67	20,56	18,40	9,71
D - industriale	R	19,47	8,22	7,36	3,89
commerciale	N.C.	123,12	67,41	55,71	
commerciale	R	73,88	40,45	33,43	
Industriale Alberghiera	N.C.	88,53	48,84	39,69	
industriale Alberghiera	R	35,42	19,54	15,88	
parcheggi	N.C.	517,46	276,56	240,90	
parcheggi					
opere culturali/sanitarie	N.C.	25,87	13,83	12,04	
opere culturali/sanitarie	R	10,35	5,53	4,82	
attrezzature sportive	N.C.	12,93	6,91	6,02	
attrezzature sportive	R	5,17	2,76	2,41	
attrezzature. di spettacolo	N.C.	38,81	20,74	18,07	
attrezzature. di spettacolo	R	15,52	8,30	7,22	
E - agricola - residenziale	N.C.	25,72	6,33	19,39	
E - agricola - residenziale	R	10,29	2,53	7,76	

N.C. = nuova costruzione

R = ristrutturazione

5) LA METODOLOGIA: APPLICAZIONE DELL'ADEGUAMENTO ISTAT AI COSTI DELLE OPERE INDICATI NELLE TABELLE REGIONALI

In una prima fase di analisi dei costi, si è proceduto ad individuare i “costi effettivi” delle opere di urbanizzazione ricavandoli dai costi delle opere realizzate nel Comune di Dalmine e/o altri Enti per opere simili, a seguito di attuazione di piani attuativi o da interventi previsti nella programmazione delle opere pubbliche

Sulla base delle informazioni acquisite si è simulata una prima determinazione “dei costi effettivi” delle opere di urbanizzazione, anche a seguito di una attenta ed approfondita comparazione con le tariffe applicate dai comuni della Provincia di Bergamo che hanno recentemente provveduto all'aggiornamento. Si è proceduto poi alla rivalutazione dei costi delle opere di urbanizzazione indicati nelle tabelle regionali approvate dal Consiglio Regionale il 28/07/1977 (Del. n. II/557), tenuto conto della variazione ISTAT intercorsa nel periodo 1977/2020.

Ripresi i costi effettivi “rivalutati” delle opere (secondo i criteri stabiliti nelle tabelle A1 fino alla tabella A9 della delibera regionale) sono stati applicati i coefficienti di adeguamento stabiliti nelle successive tabelle e riparti nel modo seguente:

1. per gli edifici residenziali il comune deve verificare che il costo effettivo non sia inferiore ai costi base regionali ridotti secondo i parametri delle tabelle B1 e B2
 - la tabella B1 stabilisce le classi a cui appartengono i comuni (Dalmine è in classe 1);
 - la tabella B2 stabilisce i coefficienti di adeguamento dei costi base a secondo del numero di abitanti e della classe della tabella B1. Per il Comune di Dalmine (abitanti al 31/12/2020 n. 23522) i coefficienti sono 0,85 per le opere di urbanizzazione primaria e 0,70 per le opere di urbanizzazione secondaria;
2. per l'industria e l'artigianato, l'industria alberghiera, le attività commerciali e direzionali, la tabella C2 stabilisce i parametri minimi di incidenza degli stessi oneri.

Inoltre, nella simulazione di calcolo per la determinazione degli oneri si è proceduto a simulare i costi base regionali incrementandoli del 30% e diminuendoli del 30%, definendo il “range” entro il quale poter gestire il valore delle nuove tariffe, secondo la possibilità prevista dall'art. 3 comma 3 e 4 della L.R. 61/77.

Detto intervallo è stato posto a confronto con la media delle tariffe degli oneri applicate da tre comuni della Provincia di Bergamo, presi a campione, ed aventi caratteristiche similari a quelle del Comune di Dalmine.

6) PREDISPOSIZIONE DELLE TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le tabelle predisposte dal servizio Edilizia Privata e Urbanistica sono le seguenti:

- tabelle ministeriali per la determinazione dei costi base regionali per le opere di urbanizzazione rivalutate al 31/12/2020;
- tabella incidenza degli oneri di urbanizzazione in relazione alle zone ed ai tipi di intervento
- tabella di sintesi
- tabella di risultato

7) CONFRONTO VALORE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DEL COMUNI DI DALMINE CON I COMUNI DI TREVIGLIO – SERIATE – (tabella C)

In fase di predisposizione dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione il Servizio Edilizia Privata e Urbanistica ha ritenuto opportuno conoscere e prendere in considerazione anche i valori degli oneri vigenti nei comuni di Treviglio e Seriate.

La scelta di tali comuni si basa sia sul recente adeguamento degli oneri da parte dei rispettivi Enti, sia sulla relativa estensione territoriale e numero di abitanti ivi residenti.

8) TABELLA NUOVI ONERI

Di seguito vengono riportate le nuove tariffe determinate per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, distinte in base alle zone omogenee ed alle caratteristiche dell'intervento.

ZONA	NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
	TOTALE	URB. 1	URB. 2	SM.RIF.
ZONA RESIDENZIALE - €/mc.				
zona " A " - nuove costruzioni	€ 25,00	€ 6,25	€ 18,75	
zona " A " - ristrutturazioni	€ 10,00	€ 2,50	€ 7,50	
zona " B " - nuove costruzioni	€ 26,00	€ 6,50	€ 19,50	
zona " B " - ristrutturazioni	€ 10,40	€ 2,60	€ 7,80	
zona " C " - nuove costruzioni	€ 36,00	€ 11,00	€ 25,00	
zona " C " - ristrutturazioni	€ 14,40	€ 4,40	€ 10,00	
ZONA "D" ARTIGIANATO/INDUSTRIA - €/mq				
nuove costruzioni	€ 58,00	€ 26,00	€ 23,50	€ 8,50
ristrutturazioni	€ 23,20	€ 10,40	€ 9,40	€ 3,40
ZONA "D" ARTIGIANATO/INDUSTRIA : depositi merci e materiali a cielo aperto, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, parcheggi autotrasporti etc. * - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 38,00	€ 17,03	€ 15,40	€ 5,57
ristrutturazioni	€ 15,20	€ 6,81	€ 6,16	€ 2,23
ZONA COMMERCIALE/DIREZIONALE sino a 250 mq				
nuove costruzioni	€ 120,00	€ 70,00	€ 50,00	
ristrutturazioni	€ 48,00	€ 28,00	€ 20,00	
ZONA COMMERCIALE/DIREZIONALE - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 180,00	€ 100,00	€ 80,00	
ristrutturazioni	€ 72,00	€ 40,00	€ 32,00	
ZONA COMMERCIALE/DIREZIONALE : depositi merci e materiali a cielo aperto, etc.* - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 108,00	€ 60,00	€ 48,00	
ristrutturazioni	€ 43,20	€ 24,00	€ 19,20	
ZONA INDUSTRIA ALBERGHIERA - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 98,00	€ 50,00	€ 48,00	
ristrutturazioni	€ 39,20	€ 20,00	€ 19,20	
PARCHEGGI - €/mq. (1 posto auto)**				
nuove costruzioni	€ 540,00	€ 360,00	€ 180,00	
ristrutturazioni	€ 216,00	€ 144,00	€ 72,00	
OPERE CULTURALI SANITARIE - €/mq. (Slp)				
nuove costruzioni	€ 33,00	€ 23,00	€ 10,00	
ristrutturazioni	€ 13,20	€ 9,20	€ 4,00	
OPERE SPORTIVE (SC o slp) - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 18,00	€ 11,00	€ 7,00	
ristrutturazioni	€ 7,20	€ 4,40	€ 2,80	
SPETTACOLO (slp) - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 40,00	€ 26,00	€ 14,00	
ristrutturazioni	€ 16,00	€ 10,40	€ 5,60	
ZONA "E" come "C" - residenziale €/mc.				
nuove costruzioni	€ 36,00	€ 11,00	€ 25,00	
ristrutturazioni	€ 14,40	€ 4,40	€ 10,00	
ZONA "E" produttivo come "D" artigianato/industria - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 58,00	€ 26,00	€ 23,50	€ 8,50
ristrutturazioni	€ 23,20	€ 10,40	€ 9,40	€ 3,40

*Alle aree destinate a spazio di manovra viene applicata la tariffa ridotta del 50% (punti 2) e 3) allegato B)

**Dimensioni di un posto auto: mt. 2,5 x mt. 5,00 = mq. 12,50

9) CONCLUSIONI

Dallo studio svolto si rivela che nel periodo 2009-2020 vi è stato un generale aumento dei costi di urbanizzazione che giustificano un necessario adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

Le vigenti disposizioni poste dalle leggi nazionali e regionali, nell'ambito del ricalcolo degli oneri di urbanizzazione consentono di modulare l'entità degli oneri di urbanizzazione differenziandoli tra le varie zone omogenee in relazione alla effettiva presenza e funzionalità delle infrastrutture esistenti.

Sono quindi stati utilizzati i criteri opportuni per determinare congruamente il valore delle singole tariffe, ponendole anche a confronto con i comuni presi a campione,

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 2021

(ai sensi dell'articolo 16 comma 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e
dell'articolo 44 comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Allegato B	Regolamentazione delle modalità e dei criteri per la determinazione del calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
<i>Data</i>	<i>Giugno 2021</i>
<i>Firma</i>	<i>Il Dirigente Silvio Cerea</i>
 CITTA' DI DALMINE DIREZIONE 2 SERVIZI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DI CONTROLLO DEGLI INTERVENTI DI USO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	<i>I Collaboratori Rosa Pedrini Paolo Nicoli Francesco Chiofalo Giovanna Rigamonti</i>

Indice:

- 1. *Interventi a carattere residenziale***
- 2. *Interventi per attività industriali o artigianali***
- 3. *Interventi per attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale e commerciale***
- 4. *Interventi per tutte le altre destinazioni***
- 5. *Incentivi economici***

REGOLAMENTAZIONE DELLE MODALITA' E DEI CRITERI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE - COSTO DI COSTRUZIONE

I presenti criteri disciplinano le modalità di calcolo del contributo di costruzione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, con particolare riferimento agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento del carico urbanistico.

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:

- manutenzione straordinaria;
- 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, superficie complessiva o comunque che generino nuovo carico urbanistico.

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 che generano un aumento anche minimo del 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 rilasciato 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.

Gli oneri di urbanizzazione svolgono la funzione di compensare la collettività per il nuovo carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria.

Il fondamento degli oneri di urbanizzazione è di compensare la collettività per il nuovo ed ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla stessa come conseguenza dell'edificato.

Per tutti gli interventi soggetti al versamento del contributo ed 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.

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, 6 e 7 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, 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 virtuale calcolata secondo quanto previsto dall'articolo PdR 21 della Normativa del PGT 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 di pavimento (SLP), determinata dagli elaborati grafici di progetto allegati all'istanza, moltiplicata per l'altezza virtuale pari a mt. 3,00.

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 virtuale 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 maggio 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 più il 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 (cantinole, 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).

Escluso il caso espressamente previsto dalla tabella n. 4 punto 4 "piscina coperta e scoperta se a servizio di meno di 15 unità abitative" di cui al D.M. 10 maggio 1975 n. 801, la nuova costruzione di piscine in aree pertinenziali di edifici anche se esistenti, è soggetta alla sola corresponsione del costo di costruzione determinato applicando al Computo Metrico Estimativo la percentuale relativa agli edifici a nuovo (6 - 8 o 18%).

Ristrutturazione edilizia

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di

urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento (articolo 44 comma 8 legge regionale 12/2005).

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 di pavimento resa abitativa cioè al volume virtuale (SLP x H teorica pari a 3) 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 maggio 1977 n. 801, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'intero edificio.

2) Interventi per attività industriali o artigianali

Ai sensi dei commi 5, 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 primaria e secondaria, 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/produttive/artigianali, gli oneri sono definiti dal prodotto della superficie dell'intervento attinente all'attività (S.I.A.), e comprendendo anche le superfici all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui conseguenza sia la trasformazione permanente del suolo inedificato quali depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto, parcheggi sosta automezzi pesanti, applicando la tariffa degli oneri di urbanizzazione inerenti la destinazione prevalente.

La Superficie dell'Intervento attinente l'attività (S.I.A.) è la somma della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), determinata secondo la normativa del Piano delle Regole e del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio a cui aggiungere le superfici scoperte come sopra esplicitato.

Per le superfici all'aperto, ai sensi dell'articolo 3 lettera e.7) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si applicheranno gli oneri di urbanizzazione inerenti l'attività prevalente, con la riduzione del 50% della tariffa prevista per la specifica destinazione relativamente alle aree destinate a spazi di manovra.

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

Ristrutturazione edilizia

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento (articolo 44 comma 8 legge regionale 12/2005).

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

3) Interventi per 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 la quota del 10 % del costo documentato di costruzione riferito ai costi indicati nell' ultimo Bollettino Prezzi delle Opere Edili edito dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato di Bergamo.

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 nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici destinati alle attività commerciali, gli oneri sono definiti dal prodotto della superficie dell'intervento attinente all'attività (S.I.A), anche scoperta, destinata all'esercizio dell'attività all'aperto con esposizione accessibile ai clienti, deposito dei prodotti all'aperto, parcheggio e sosta automezzi, con la tariffa degli oneri relativa alla destinazione pertinente.

La Superficie dell'Intervento attinente l'attività (S.I.A.) è la somma della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) determinata secondo la normativa del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio e delle superfici, anche scoperta, dei piazzali destinati a deposito di merci / attrezzature / prodotti finiti, ecc.

La Superficie dell'Intervento attinente l'attività (S.I.A.) è la somma della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), determinata secondo la normativa del Piano delle Regole e del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio a cui aggiungere le superfici scoperte come sopra esplicitato.

Per le superfici all'aperto, ai sensi dell'articolo 3 lettera e.7) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si applicheranno gli oneri di urbanizzazione inerenti l'attività prevalente, con la riduzione del 50% della tariffa prevista per la specifica destinazione relativamente alle aree destinate a spazi di manovra.

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

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito al 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Bergamo).

Il costo di realizzazione dei nuovi edifici commerciali completi di impiantistica è quantificato in €/mq. 950,00.

Resta sempre fatta salva la possibilità di dimostrare con computo metrico estimativo l'effettivo costo di realizzazione sia da parte del Richiedente che dall'Amministrazione Comunale, utilizzando i prezzi dell'ultimo Bollettino della Camera di Commercio di Bergamo.

Ristrutturazione edilizia

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la ristrutturazione di edifici destinati ad attività terziaria, direzionale e commerciale esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento oggetto d'intervento:

- SLP reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la SLP reale 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 10 % sul costo documentato 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 di Bergamo).

4) Interventi per tutte le altre destinazioni

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.

Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal vigente strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abitativo.

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

Se la destinazione d'uso viene modificata nei dieci anni successivi alla fine dei lavori, come previsto dall'articolo 52 comma 3 della Legge Regionale 12/2005, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, applicando la tariffa per la nuova costruzione.

Per la modifica di destinazione d'uso successiva ai dieci anni di cui sopra, si applica la tariffa per gli interventi di ristrutturazione.

5) Incentivi economici

Centri storici – Zona A – Edifici di antica fondazione

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici, così come definiti dal PGT e fino al 31 dicembre 2024, per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente i richiedenti o aventi titolo potranno beneficiare di un contributo pari alla riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari all'80% della relativa tariffa. La riduzione del contributo di costruzione sarà determinata secondo le seguenti modalità:

Fase 1 – quantificazione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento proposto

Fase 2 - applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari all'80% della tariffa nelle zone "A – Centro Storico";

Fase 3 – applicazione dei criteri per la riduzione del contributo (D.G.R. XI/3509 del 05/08/2020)

Fase 4 - applicazione dei criteri per la riduzione del contributo approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 11 dell'8 marzo 2021 per il triennio 2021 /2023.

A titolo esemplificativo si rappresentano le fasi sopradescritte per due ipotesi di intervento

Intervento A)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICIO IN CENTRO STORICO (zona A) CON MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (PARETE VERDE)

Fase 1 - quantificazione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento proposto

Determinazione del Costo di Costruzione

Tabella ministeriale art. 11 D.M. 10 maggio 1977 n. 801

S.u. mq. 163,00

S.n.r. mq. 27,00

Determinazione classe edificio: I

Costo di costruzione €/mq. $416,00 * (163,00 + 27,00*60\%) = € 74.547,20$

$€ 74.547,20 * 5\% = € 3.727,36$

Oneri di urbanizzazione (zona A - intervento di ristrutturazione)

s.l.p. mq. 200,00

volume 200,00* 3 = mc. 600,00

oneri di urbanizzazione primaria mc. 600,00 * €/mc. 2,50 = € 1.500,00

oneri di urbanizzazione secondaria mc. 600,00 * €/mc. 7,50 = € 4.500,00

totale oneri di urbanizzazione € 6.000,00

totale contributo di costruzione dovuto: € (3.727,36+ 6.000,00) = € 9.727,36

Fase 2 - applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari all'80% della tariffa per intervento di recupero del patrimonio edilizio in centro storico

Oneri urbanizzazione € 6.000,00 * 20% = € 1.200,00=

Totale contributo di costruzione dovuto € 4.927,36 (3.727,36 + 1.200,00)

Fase 3 - applicazione dei criteri per la riduzione del contributo (D.G.R. XI/3509 del 05/08/2020) - lettera a.1 – miglioramento della prestazione energetica edificio, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica – RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEL 20%

€ 4.927,36 *80% = € 3.941,89 - Totale contributo dovuto € 3.941,89

Fase 4 - applicazione dei criteri per la riduzione del contributo approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 11 dell'8 marzo 2021 per il triennio 2021 /2023 - finalità e.2. riqualificazione ambientale e paesaggistica - pareti verdi – RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEL 25%

Totale contributo dovuto € 3.941,89 *75% = **€ 2.956,42**

Applicando le suesposte riduzioni, per l'intervento descritto, il contributo di costruzione dovuto passa da **€ 9.727,36** a **€ 2.956,42** con una riduzione di **€ 6.770,94 pari a circa il 70%**

Intervento B)

RIGENERAZIONE URBANA DI EDIFICIO – ARTICOLO 40BIS L.R. 12/2005 – INCREMENTO VOLUMETRICO - MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (ARTICOLO 3 COMMA 1 LETTA D) del D.P.R. 380/2001 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICIO) – RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE – finalità e.1.1 – Zona urbanistica B

Fase 1 - quantificazione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento proposto

Determinazione del Costo di Costruzione

Tabella ministeriale art. 11 D.M. 10 maggio 1977 n. 801

S.u. mq. 400,00

S.n.r. mq. 210,00 * 60% = mq. 126,00

Determinazione classe edificio: V

Costo di costruzione dovuto €/mq. $(415,28 * 20\% + 415,28)$ € 498,34

€ 498,34 * mq. $(400 + 126) * 8\% =$ **€ 20.970,00**

Volume: slp * 3 = mq. 520*3 = mc. 1.560,00

Urbanizzazione primaria: mc. 1.560 * €/mc 2,60 = € 4.056,00

Urbanizzazione secondaria: mc. 1.560 * €/mc.7,80= € 12.168,00

Totale oneri di urbanizzazione dovuti: **€ 16.224,00**

Totale contributo di costruzione dovuto: € 20.970 + 16.224 = **€ 37.194,00**

Fase 2 - applicazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari all'80% della tariffa per intervento di recupero del patrimonio edilizio in A centro storico

Non applicabile alla zona B

Fase 3 - Applicazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione

(D.G.R. XI/3509 del 05/08/2020) lettera a.1 – miglioramento della prestazione energetica edificio, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica – RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEL 20%

Contributo di costruzione dovuto € 37.194,00 * 80% = **€ 29.755,20**

Fase 4 - applicazione dei criteri per la riduzione del contributo approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 11 dell'8 marzo 2021 per il triennio 2021 /2023 – riqualificazione ambientale – finalità e.1.1 incremento delle aree private destinate a verde – RIDUZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DEL 25%

Contributo di costruzione dovuto € 29.755,20 * 75% = **€ 22.331,40**

Applicando le suesposte riduzioni, per l'intervento descritto, il contributo di costruzione dovuto passa da **€ 37.194,00** a **€ 22.331,40**, con una riduzione di **€ 14.862,60 pari a circa il 40%**

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 2021
(ai sensi dell'articolo 16 comma 6 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e
dell'articolo 44 comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Allegato C	NUOVE TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
<i>Data</i>	<i>Giugno 2021</i>
<i>Firma</i>	<i>Il Dirigente Silvio Cerea</i>
 CITTA' DI DALMINE DIREZIONE 2 SERVIZI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DI CONTROLLO DEGLI INTERVENTI DI USO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	<i>I Collaboratori Rosa Pedrini Paolo Nicoli Francesco Chiofalo Giovanna Rigamonti</i>

ZONA	NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE			
	TOTALE	URB. 1	URB. 2	SM.RIF.
ZONA RESIDENZIALE - €/mc.				
zona " A " - nuove costruzioni	€ 25,00	€ 6,25	€ 18,75	
zona " A " - ristrutturazioni	€ 10,00	€ 2,50	€ 7,50	
zona " B " - nuove costruzioni	€ 26,00	€ 6,50	€ 19,50	
zona " B " - ristrutturazioni	€ 10,40	€ 2,60	€ 7,80	
zona " C " - nuove costruzioni	€ 36,00	€ 11,00	€ 25,00	
zona " C " - ristrutturazioni	€ 14,40	€ 4,40	€ 10,00	
ZONA "D" ARTIGIANATO/INDUSTRIA - €/mq				
nuove costruzioni	€ 58,00	€ 26,00	€ 23,50	€ 8,50
ristrutturazioni	€ 23,20	€ 10,40	€ 9,40	€ 3,40
ZONA "D" ARTIGIANATO/INDUSTRIA : depositi merci e materiali a cielo aperto, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, parcheggi autotrasporti etc. * - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 38,00	€ 17,03	€ 15,40	€ 5,57
ristrutturazioni	€ 15,20	€ 6,81	€ 6,16	€ 2,23
ZONA COMMERCIALE/DIREZIONALE sino a 250 mq				
nuove costruzioni	€ 120,00	€ 70,00	€ 50,00	
ristrutturazioni	€ 48,00	€ 28,00	€ 20,00	
ZONA COMMERCIALE/DIREZIONALE - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 180,00	€ 100,00	€ 80,00	
ristrutturazioni	€ 72,00	€ 40,00	€ 32,00	
ZONA COMMERCIALE/DIREZIONALE : depositi merci e materiali a cielo aperto, etc.* - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 108,00	€ 60,00	€ 48,00	
ristrutturazioni	€ 43,20	€ 24,00	€ 19,20	
ZONA INDUSTRIA ALBERGHIERA - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 98,00	€ 50,00	€ 48,00	
ristrutturazioni	€ 39,20	€ 20,00	€ 19,20	
PARCHEGGI - €/mq. (1 posto auto)**				
nuove costruzioni	€ 540,00	€ 360,00	€ 180,00	
ristrutturazioni	€ 216,00	€ 144,00	€ 72,00	
OPERE CULTURALI SANITARIE - €/mq. (Slp)				
nuove costruzioni	€ 33,00	€ 23,00	€ 10,00	
ristrutturazioni	€ 13,20	€ 9,20	€ 4,00	
OPERE SPORTIVE (SC o slp) - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 18,00	€ 11,00	€ 7,00	
ristrutturazioni	€ 7,20	€ 4,40	€ 2,80	
SPETTACOLO (slp) - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 40,00	€ 26,00	€ 14,00	
ristrutturazioni	€ 16,00	€ 10,40	€ 5,60	
ZONA "E" come "C" - residenziale €/mc.				
nuove costruzioni	€ 36,00	€ 11,00	€ 25,00	
ristrutturazioni	€ 14,40	€ 4,40	€ 10,00	
ZONA "E" produttivo come "D" artigianato/industria - €/mq.				
nuove costruzioni	€ 58,00	€ 26,00	€ 23,50	€ 8,50
ristrutturazioni	€ 23,20	€ 10,40	€ 9,40	€ 3,40
* Alle aree destinate a spazio di manovra viene applicata la tariffa ridotta al 50% (vedi punti 2) e 3) allegato B)				
**1 posto auto = mt. 2,50 x mt. 5,00= mq. 12,50				