



COMUNE DI
OSNAGO
PROVINCIA DI LECCO



RELAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

comma 1 dell'art. 44 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

EDIZIONE							
----------	--	--	--	--	--	--	--

Adozione	DELIBERAZIONE DI C.C. n° DEL
Controdeduzioni	DELIBERAZIONE DI C.C. n° DEL
Approvazione	DELIBERAZIONE DI C.C. n° DEL
Pubblicazione	BURL n° DEL
Entrata in vigore	

Il Sindaco

Il Responsabile
del Procedimento

Il Segretario
comunale

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

Riferimenti normativi e fondamenti metodologici

La determinazione dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione è disciplinata dall'art. 44 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., che così recita:

- 1. 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.*
- 2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.*
- 3. 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.*
- 4. 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.*
- 5. 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.*
- 6. 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.*
- 7. 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.*
- 8. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.*
- 11. 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.*
- 14. 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.*
- 17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.*
- 19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.*

COMUNE DI OSNAGO – Provincia di Lecco

La lettura del testo normativo rende evidente che le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione sono definite dalla Legge esclusivamente in termini di principio, giacché il solo comma 1 dell'articolo trascritto traccia i riferimenti per la definizione della metodologia di determinazione, citando espressamente:

- le previsioni del Piano dei Servizi,
- le previsioni del Programma Triennale delle Opere Pubbliche,
- i prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- le spese generali.

È evidente che trattasi di riferimenti assai generali – se non generici – che non risultano correlati da mutue relazioni. Si consideri infatti che:

- le previsioni del Piano dei Servizi comprendono sia previsioni destinate all'attuazione diretta da parte del Comune, sia previsioni attuabili per iniziativa di soggetti privati, attuatori delle previsioni del Piano;
- il Piano dei Servizi, per sua natura, tratta la tematica dei servizi sotto il profilo urbanistico, dunque in termini di mera previsione areale destinata all'attuazione di servizi, senza capacità prescrittiva per quanto attiene l'adeguamento, il potenziamento, la trasformazione di servizi esistenti che non richiedono l'individuazione di nuove aree;
- le previsioni del Programma Triennale delle Opere Pubbliche sono di natura programmatica, di raccordo con le politiche finanziarie e di bilancio dell'ente, dunque non sussistono relazioni univoche tra il Programma Triennale (strumento temporale) e il Piano dei Servizi (per sua natura a-temporale);
- le previsioni del Programma Triennale delle Opere Pubbliche sono di natura mutevole – dato che le determinazioni di tale strumento sono aggiornabili in ogni momento – e ancora più mutevole è la definizione delle modalità di finanziamento di ciascuna opera (si pensi all'evenienza di finanziamenti provenienti da altri enti di governo);
- è del tutto improbabile che sussistano relazioni deterministiche tra le previsioni di entrata economica derivanti dagli oneri di urbanizzazione e le previsioni urbanistiche, noto che l'attuazione delle previsioni urbanistiche del PGT dipende in misura pressoché totale da contingenze di mercato e noto che l'effettività di una previsione urbanistica di carattere privato non può dipendere da decisioni temporizzate del PGT;
- è noto che la gran parte dell'attività edilizia attiene interventi sul patrimonio edilizio esistente, spesso qualificati entro i limiti della "ristrutturazione edilizia" senza modifiche di sagoma e sedime e quindi senza corresponsione di oneri di urbanizzazione, oppure altrettanto frequentemente configurati quali modifiche di edifici esistenti aventi caratteristiche tali da consentire il godimento di regimi di riduzione degli oneri di urbanizzazione, data l'ampiezza della casistica di interventi qualificabili "ristrutturazione edilizia" secondo la definizione di legge attualmente vigente;
- le spese generali, citate tra i riferimenti di legge, potrebbero coincidere – interpretando – con i costi per la manutenzione e il funzionamento delle opere pubbliche esistenti, la cui entità è prevedibile solamente per quanto concerne le attività manutentive di carattere ordinario nell'ipotesi che il Comune sia dotato di un efficace e rigoroso programma delle manutenzioni, dato anche atto che tali spese generali spesso rientrano tra le spese correnti dei bilanci comunali.

La natura generale dei termini di riferimento per la determinazione degli oneri – che d'altronde non potrebbero essere diversi da quelli indicati dalla Legge – e l'assenza di relazioni cognitive tra tali termini di riferimento, induce dunque a ritenere che non esista e non possa esistere un criterio di stima di tipo deterministico, bensì che la valutazione degli oneri di urbanizzazione debba avvenire sulla base di un processo logico, che possa trovare correlazioni coerenti con i riferimenti tracciati dalla legge, tuttavia senza rigidi e assoluti legami matematici che verrebbero facilmente smentiti per via della mutevolezza dei parametri discendenti dalla programmazione delle opere pubbliche.

L'impossibilità di procedere alla definizione degli oneri di urbanizzazione per via deterministica è altresì evidenziata dall'esistenza di un'ulteriore variabile indipendente dalla pianificazione dei servizi e dalla programmazione delle opere pubbliche: trattasi della possibilità ammessa dalla Legge di applicare parte degli oneri di urbanizzazione anche a copertura della spesa corrente in settori anche aventi scarsa attinenza con la finalità *ab origine* degli oneri di urbanizzazione, ovvero sia al di fuori del campo previsionale delle opere pubbliche e del campo pianificatorio dei servizi.

COMUNE DI OSNAGO – Provincia di Lecco

Ciò detto, di seguito, si procederà mediante:

- l'analisi delle previsioni insediative del Piano delle Regole e del Documento di Piano, allo scopo di stimare il potenziale urbanistico in grado di generare concretamente un gettito di oneri di urbanizzazione;
- l'analisi delle previsioni del Piano dei Servizi, allo scopo di costruire una ragionevole ipotesi sull'ammontare dei costi di attuazione in capo alla pubblica amministrazione e sulla ripartizione degli stessi in un arco temporale plausibile;
- l'analisi del programma delle opere pubbliche attualmente in corso di validità, sulla base del quale desumere una ragionevole modalità di ripartizione dell'impegno economico tra le diverse fonti di finanziamento.

Per quanto sopra, le valutazioni che seguono assumono significato esclusivamente orientativo, restando ferma la piena potestà degli organi deliberanti di determinare correttivi ai parametri stimati, sulla base di motivazioni di natura differente rispetto a quanto di seguito illustrato, comunque coerenti con i principi tracciati dall'art. 44 della Legge 12/2005 e s.m.i.

Analisi delle previsioni insediative del Piano delle Regole e del Documento di Piano ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, si ritengono significativi i seguenti dati salienti attesi per effetto dell'attuazione delle previsioni del PGT.

Destinazione d'uso residenziale

Ai fini della valutazione delle potenzialità insediative del PGT per destinazioni d'uso residenziali, si assumono i seguenti dati di riferimento:

1. Superficie Lorda *SL* realizzabile nelle aree di trasformazione del Documento di Piano,
2. Superficie Lorda *SL* corrispondente al fabbisogno abitativo soddisfatto potenzialmente dalle previsioni del Piano delle Regole.

In merito al punto 1, il Documento di Piano non individua aree di trasformazione nelle quali è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

In merito al punto 2, il Piano delle Regole non prevede aree inedificate sulle quali poter realizzare nuovi interventi residenziali, pertanto il dato stimato del fabbisogno abitativo pari a 80 alloggi (vedasi documento del PGT "DdP a.10 Politiche di governo", pag. 30) potrà essere soddisfatto mediante interventi di recupero o sostituzione del patrimonio edilizio esistente, di norma qualificati "ristrutturazione edilizia", con o senza modifica di sagoma e di sedime.

Si ritiene ragionevole assumere i seguenti dati coerenti con la stima del fabbisogno:

- stock abitativo per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo: n° 80 alloggi,
- dimensione media per ciascun alloggio: mq/alloggio 80,
- SL residenziale necessaria: circa mq 6.400,
- incidenza di nuove costruzioni derivanti da interventi di sostituzione edilizia: 20%
- incidenza di nuove costruzioni derivanti da interventi ristrutturazione edilizia: 80%

È evidente che la ripartizione di cui agli ultimi due alinea rappresenta una supposizione esperienziale, non suffragata da riscontri analitici.

Dato atto che la realizzazione di nuova residenza in regime di ristrutturazione edilizia godrebbe di un abbattimento degli oneri di urbanizzazione del 60%, ne discendono i seguenti dati di superficie parametrata in ragione dell'applicabilità o meno degli sconti di legge (stabilito che, in termini di gettito di oneri di urbanizzazione, un mq di superficie di nuova costruzione corrisponde a 0,4 mq di superficie di ristrutturazione, dato che a quest'ultima gli oneri di urbanizzazione sono applicati con riduzione del 60%):

- SL *parametrata* nuove costruzioni residenziali: $\text{mq } 6.400 \times 20\% \times 100\% = \text{mq } 1.280$
- SL *parametrata* ristrutturazioni residenziali: $\text{mq } 6.400 \times 80\% \times 40\% = \text{mq } 2.048$

La SL *parametrata* per residenza attesa dall'attuazione del Piano delle Regole ammonterebbe quindi a mq 3.300 circa.

Per quanto sopra la Superficie Lorda *parametrata* complessiva per destinazione d'uso residenziale compatibile con le previsioni del PGT è determinata in complessivi mq 3.300,00.

Destinazione d'uso produttiva e direzionale

Ai fini della valutazione delle potenzialità insediative del PGT per destinazioni d'uso industriali/artigianali, si assumono i seguenti dati di riferimento:

1. Superficie Lorda *SL* realizzabile nelle aree di trasformazione del Documento di Piano
2. Superficie Lorda *SL* corrispondente al fabbisogno insediativo soddisfatto potenzialmente dalle previsioni del Piano delle Regole

In merito al punto 1, il Documento di Piano individua le seguenti aree di trasformazione nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso prevalentemente produttivo/direzionale:

- AT 1.1 e 1.3 Aree produttive di interesse sovracomunale

COMUNE DI OSNAGO – Provincia di Lecco

In termini vocazionali, note anche le proposte di attuazione avanzate in via preliminare, la potenzialità edificatoria dei comparti 1.1 e 1.3 dell'area di trasformazione AT1 è orientata interamente all'insediamento di destinazioni d'uso industriali/direzionali, così ripartite:

- AT 1.1 Superficie Lorda massima realizzabile di mq 6.500
- AT 1.3 Superficie Lorda massima realizzabile di mq 57.600

In merito al punto 2, note le caratteristiche del sistema insediativo produttivo esistente, nonché i dati pregressi degli interventi edilizi effettuati in tali contesti, è ragionevole ritenere che le potenziali trasformazioni dei siti produttivi esistenti avvengano mediante procedimenti edilizi per i quali non è previsto il gettito di oneri di urbanizzazione, pertanto senza effetti ai fini del processo di determinazione degli stessi.

Per quanto sopra la Superficie Lorda complessiva per destinazione d'uso produttivo/direzionale compatibile con le previsioni del PGT è determinata in complessivi mq 64.100.

Destinazioni d'uso commerciale

Ai fini della valutazione delle potenzialità insediative del PGT per destinazione d'uso commerciale/direzionale, si assumono i seguenti dati di riferimento:

1. Superficie Lorda *SL* realizzabile nelle aree di trasformazione del Documento di Piano
2. Superficie Lorda *SL* corrispondente al fabbisogno insediativo soddisfatto potenzialmente dalle previsioni del Piano delle Regole

In merito al punto 1, il Documento di Piano non individua aree di trasformazione nelle quali è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

In merito al punto 2, noto che il Piano delle Regole non reca previsioni per attività commerciali/direzionali ex novo, è ragionevole ritenere nulle le potenziali trasformazioni per tali destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso alberghiera

Ai fini della valutazione delle potenzialità insediative del PGT per destinazione d'uso alberghiera, si assumono i seguenti dati di riferimento:

1. Superficie Lorda *SL* realizzabile nelle aree di trasformazione del Documento di Piano
2. Superficie Lorda *SL* corrispondente al fabbisogno insediativo soddisfatto potenzialmente dalle previsioni del Piano delle Regole

In merito al punto 1, il Documento di Piano non individua aree di trasformazione nelle quali è ammessa la destinazione d'uso alberghiera.

In merito al punto 2, noto che il piano delle Regole non reca previsioni per attività alberghiere ex novo, è ragionevole ritenere nulle le potenziali trasformazioni per tali destinazioni d'uso.

Per quanto sopra si riepilogano di seguito le potenzialità insediative per ciascuna destinazione d'uso ai fini del processo di determinazione degli oneri di urbanizzazione, stimate con riferimento alle previsioni del PGT:

- destinazione d'uso residenziale: _____ *SL* = mq 3.300 (*parametrata*)
- destinazione d'uso industriale/direzionale: _____ *SL* = mq 64.100
- destinazione d'uso commerciale: _____ *SL* = mq 0
- destinazione d'uso alberghiera: _____ *SL* = mq 0

COMUNE DI OSNAGO – Provincia di Lecco

Analisi delle previsioni del Piano dei Servizi

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, assumono significato i seguenti dati salienti attesi per effetto dell’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

NUOVI SERVIZI			
Tipologia del servizio		superfici [mq]	costo totale [€]
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	3.570,00	€ 1.785.000,00
if:	Aree e servizi per l’istruzione e la formazione di base	0,00	€ 0,00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	0,00	€ 0,00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	0,00	€ 0,00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	0,00	€ 0,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	0,00	€ 0,00
erp:	Aree e servizi per l’edilizia residenziale pubblica	0,00	€ 0,00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	0,00	€ 0,00
an:	Aree e servizi di altra natura	0,00	€ 0,00
Costo totale per l’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi			€ 1.785.000,00

A tale importo di riferimento (€ 1.785.000,00) deve essere sommata la spesa potenziale per attività manutentive, il cui importo risulta variabile di anno in anno, per evidenti esigenze di coerenza con gli strumenti di programmazione di bilancio dell’Amministrazione Comunale.

Con riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2025/2027, per il triennio di validità si evidenzia una spesa complessiva prevista stimata in € 155.000,00 totalmente programmati per l’anno 2025, corrispondenti indicativamente a una spesa prevedibile di circa € 1.500.000,00 su un periodo decennale, nell’ipotesi che il Comune approvi annualmente un programma simile a quello in corso di validità, quindi rapportabile al periodo di riferimento assunto per la determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

SCHEDA D: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025/2027 DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI OSNAGO

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Numero intervento CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile unico del progetto (4)	lotto funzionale (5)	lavoro complesso (6)	codice ISTAT		localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)										Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12)
							Reg	Prov						Com	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato (11)		
																						Importo	Tipologia	
L00556800134202300001	12023	G27H21036180001	2023	Arch. Carmelo Martuffo	no	no	003	097	061	ITC 43	07	A01 01	Interventi su attraversamenti reticolo idrico principale – ponte di via per le Orane, ponte di via della Brughiara, ponte di via Dosso Nuovo e ponte di via Copernico	1	155.000,00	0,00	0,00	0,00	155.000,00	0,00	//	0,00	//	no
														155.000,00	0,00	0,00	0,00	155.000,00	0,00		0,00			

Per quanto sopra il valore di riferimento della spesa per l’attuazione di nuovi servizi e per la manutenzione dei servizi esistenti può essere assunto pari a € 3.300.000 circa con riferimento al prossimo decennio.

COMUNE DI OSNAGO – Provincia di Lecco

SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI OSNAGO

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA (1)

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria			Importo Totale
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivanti da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	77.500,00	0,00	0,00	77.500,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00	0,00
Altra tipologia	77.500,00	0,00	0,00	77.500,00
Totale	155.000,00	0,00	0,00	155.000,00

Per quanto attiene le modalità di finanziamento, assumendo a riferimento il primo anno delle previsioni del vigente Programma Triennale delle Opere Pubbliche, risultano i seguenti termini di riferimento:

- importi coperti con risorse derivanti da stanziamenti di bilancio: _____ € 77.500,00, pari al 50% del totale
- importi coperti con risorse derivanti da tipologie varie: _____ € 77.500,00, pari al 50% del totale

La quota coperta da stanziamenti differenti rispetto al gettito di oneri di urbanizzazione dovrà, come è ovvio che sia, essere determinata dal Comune di anno in anno in ragione dell'effettiva contabilizzazione degli oneri di urbanizzazione rispetto al totale degli importi stimati nel presente paragrafo.

Comparazione del gettito previsto per oneri di urbanizzazione e il potenziale insediativo del PGT

Alla luce delle considerazioni sul potenziale insediativo del PGT – la cui stima è stata effettuata con il solo fine di ipotizzare l'entità degli interventi edilizi tributari del contributo di costruzione e non ai fini della verifica del dimensionamento del Piano – ne discende un potenziale insediativo complessivo di mq 67.400 circa, ripartito per destinazioni d'uso secondo i seguenti pesi percentuali:

- destinazione d'uso residenziale: _____ SL = mq 3.300, pari al 5% circa del totale (*parametrata*)
- destinazione d'uso industriale/direzionale: _____ SL = mq 64.100, pari al 95% circa del totale

Dato atto che l'attuazione della SL con destinazione d'uso industriale/direzionale potrebbe dare luogo a scomputo degli oneri di urbanizzazione in circa la metà dei casi (in termini di superficie di intervento o in termini di quota parte di oneri scomputabili), la SL di riferimento assunta alla base dei calcoli viene parametrata in mq 40.000 circa.

Determinazione degli oneri di urbanizzazione

Dato atto che:

- il gettito complessivo di oneri di urbanizzazione ritenuto congruo al fine di garantire la completa attuazione delle previsioni del piano dei servizi è stato stimato in complessivi € 3.300.000,00,
- il valore unitario medio dei costi di urbanizzazione derivanti dalle previsioni del Piano dei Servizi e dagli interventi manutentivi dei servizi esistenti riferito alla superficie lorda di pavimento parametrata secondo quanto determinato nei precedenti paragrafi, realizzabile secondo le previsioni del PGT ammonterebbe a € 3.300.000,00 / mq 40.000,00 = €/mq 82,50
- viste le caratteristiche specifiche delle previsioni del PGT tributarie del contributo di costruzione e conseguentemente stimata la percentuale di corresponsione degli oneri di urbanizzazione in proporzione correlabile al rapporto tra le condizioni urbanizzative caratterizzanti ciascuna destinazione d'uso per cui il PGT reca effettive potenzialità insediative:
 - destinazione d'uso residenziale: _____ 100,00%
 - destinazione d'uso industriale/ direzionale: _____ 50,00%
- tale valore unitario medio, per le ragioni sopra espresse, darebbe luogo alla seguente parametrizzazione:
 - destinazione d'uso residenziale: _____ €/mq 82,50
 pari a _____ €/mc 27,50
 - destinazione d'uso industriale/artigianale: _____ € 82,50/50% = €/mq 41,25
- ritenuto che il valore medio per la destinazione d'uso residenziale di €/mc 27,50 possa essere diversificato in ragione delle diverse condizioni urbanizzative degli ambiti territoriali (tessuto storico e altri ambiti territoriali), coerentemente con quanto rappresentato dalla determinazione degli oneri di urbanizzazione pre-vigenti, si assumono le seguenti diversificazioni:
 - destinazione d'uso residenziale Ambito Territoriale T1: _____ 100% di €/mc 27,50
 - destinazione d'uso residenziale Ambito Territoriale T2, T3: _____ 150% di €/mc 27,50
- ritenuto di confermare la ripartizione percentuale tra oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria attualmente vigente, ovvero:
 - destinazione d'uso residenziale:
 nuclei di antica formazione _____ oouu 1^ 39,00 % oouu 2^ 61,00 %
 altre zone residenziali _____ oouu 1^ 53,00 % oouu 2^ 47,00 %
 media zone residenziali _____ oouu 1^ 46,00 % oouu 2^ 54,00 %
 - destinazione d'uso industriale/artigianale: _____ oouu 1^ 40,00 % oouu 2^ 60,00 %

per quanto sopra si determinano i seguenti valori di riferimento:

- destinazione d'uso residenziale:
 - Ambito Territoriale T1 _____ oouu 1^ €/mc 10,73 oouu 2^ €/mc 16,78
 - Ambiti Territoriali T2, T3 _____ oouu 1^ €/mc 21,86 oouu 2^ €/mc 19,39
- destinazione d'uso industriale/artigianale: _____ oouu 1^ €/mq 16,50 oouu 2^ €/mq 24,75

ritenuto, per quanto attiene le destinazioni d'uso differenti rispetto a quelle principali assunte ai fini della presente stima (parcheggi, attrezzature culturali sanitarie e assistenziali, attrezzature sportive, attrezzature per lo spettacolo), quantitativamente marginali rispetto alle previsioni del PGT, di confermare i valori attualmente vigenti applicando agli

COMUNE DI OSNAGO – Provincia di Lecco

stessi una aliquota di adeguamento tendenzialmente in linea con la variazione degli oneri di urbanizzazione determinati per le destinazioni d'uso principali, approssimata in ragione del 20%;

effettuati gli opportuni arrotondamenti, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo per lo smaltimento rifiuti sono determinati nella misura di cui alla tabella seguente.

		Nuove Costruzioni			Ristrutturazioni		
		opere di urbanizzazione primaria	opere di urbanizzazione secondaria	contributo smaltimento rifiuti	opere di urbanizzazione primaria	opere di urbanizzazione secondaria	contributo smaltimento rifiuti
Residenza in ambito territoriale T1	€/mc	10,73	16,78		4,29	6,71	
Residenza in ambiti territoriali T2-T3	€/mc	21,86	19,39		8,74	7,76	
Residenza in altri ambiti del territorio	€/mc	21,86	19,39		8,74	7,76	
Edifici ed impianti per l'industria l'artigianato e direzionali	€/mq	16,50	24,75	4,21	6,60	9,90	1,68
Edifici adibiti ad industria alberghiera	€/mq	89,80	89,80		35,92	35,92	
Edifici adibiti ad attività commerciale	€/mq	79,24	43,50		31,70	17,40	
Parcheggi autoveicoli e silos coperti	€/mq	316,98	173,71		126,79	69,48	
Attrezzature di studio, sanitarie e assistenziali	€/mq	15,84	8,70		6,34	3,48	
Attrezzature sportive	€/mq	7,93	4,34		3,17	1,74	
Attrezzature per lo spettacolo	€/mq	23,77	13,04		9,51	5,22	