

Comune di NOVEDRATE

Via Taverna, 3- 22060 Novedrate (CO)
Tel. 031.789.7711
Provincia di Como

FDA International

Urbanistica, Architettura
di Marco Facchinetti, Marco Dellavalle

Via Ripamonti 44
20141 Milano
02 36520482
facchinetti@fdainternational.it
dellavalle@fdainternational.it

**AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA E MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
PER LO SVILUPPO DEL "FONDO AREE VERDI"**

6 Giugno 2013

GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione si distinguono in **oneri di urbanizzazione primaria** e **secondaria** e sono descritti all' art 44. commi 3 e 4 della LR 12/2005.

Gli **oneri di urbanizzazione primaria**, sono relativi:

- agli interventi di strade, spazi di sosta o di parcheggio;
- alle opere inerenti le reti (fognature, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica e gas, cavedi multi servizi e cavidotti per passaggio di reti di telecomunicazioni);
- alla pubblica illuminazione e agli spazi di verde attrezzato.

Gli **oneri di urbanizzazione secondaria**, sono relativi ad opere per:

- strutture come asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- servizi legati al quartiere (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.

Nel **comune di Novedrate** gli **oneri di urbanizzazione vigenti** sono stati approvati con Delibera del Consiglio Comunale nel **gennaio del 2004**.

Gli oneri di urbanizzazione **devono obbligatoriamente essere aggiornati ogni tre anni** ai sensi dell'art. 44 comma 1 della LR 12/2005.

CONFRONTO CON COMUNI LIMITROFI

Il confronto con i comuni limitrofi e simili è passaggio fondamentale per la ponderazione del costo dei nuovi oneri, al fine di restare *competitivi e coerenti* con l'ambito territoriale in cui Novedrate si inserisce.

valori attuali:								
Abitanti	Comuni limitrofi: 2.906 (30/11/2011)							
Superficie Territoriale	2,83 kmq							
Destinazione	Comuni limitrofi: Carimate Figino Serenza Lentate sul Seveso Mariano Comense							
	nuove costruzioni	ristrutturazioni	nuove costruzioni	ristrutturazioni	nuove costruzioni	ristrutturazioni	nuove costruzioni	ristrutturazioni
Ambiti della città storica	u1 1,75 al mc u2 3,33 al mc	u1 0,96 al mc u2 1,67 al mc	u1 5,83 al mc u2 11,17 al mc	u1 3,29 al mc u2 3,36 al mc	u1 -4,08 al mc u2 -7,84 al mc	u1 -2,33 al mc u2 -1,69 al mc	u1 -4,08 al mc u2 -7,84 al mc	u1 -2,33 al mc u2 -1,69 al mc
Ambiti della città prevalentemente residenziale	u1 2,25 al mc u2 3,12 al mc tot. 5,37 al mc	u1 1,46 al mc u2 1,67 al mc tot. 3,13 al mc	u1 6,77 al mc u2 11,13 al mc tot. 17,90 al mc	u1 4,27 al mc u2 4,25 al mc tot. 8,52 al mc	u1 -4,52 al mc u2 -8,01 al mc tot. -12,53 al mc	u1 -2,81 al mc u2 -2,58 al mc tot. -5,39 al mc	u1 -4,52 al mc u2 -8,01 al mc tot. -12,53 al mc	u1 -2,81 al mc u2 -2,58 al mc tot. -5,39 al mc
Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale								
Ambiti della città prevalentemente produttivi, artigianali e dei beni e dei servizi								
Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi, artigianali e dei beni e dei servizi								
Industria alberghiera	u2 14,41 al Mq tot. 28,29 al Mq	u2 7,21 al Mq tot. 20,75 al Mq	u2 27,07 al Mq tot. 56,31 al Mq	u2 13,82 al Mq tot. 28,62 al Mq	u2 -12,66 al Mq tot. -28,02 al Mq	u2 -6,61 al Mq tot. -7,87 al Mq	u2 -12,66 al Mq tot. -28,02 al Mq	u2 -6,61 al Mq tot. -7,87 al Mq
	u1 40,89 al Mq	u1 20,45 al Mq	u1 64,85 al Mq	u1 32,63 al Mq	u1 -23,96 al Mq	u1 -12,18 al Mq	u1 -23,96 al Mq	u1 -12,18 al Mq

CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Novedrate

U1: 2,25 €/mc
U2: 3,12 €/mc

CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Media comuni limitrofi

U1: 6,77 €/mc
U2: 11,13 €/mc

CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE Differenza

U1: -4,52 €/mc
U2: -8,01 €/mc

Dal confronto con i **comuni limitrofi** si evince che gli **OOUU allo stato di fatto** del Comune di **Novedrate** sono **inferiori alla media dei comuni** analizzati.

CONFRONTO CON COMUNI SIMILI

Il confronto con i comuni limitrofi e simili è passaggio fondamentale per la ponderazione del costo dei nuovi oneri, al fine di restare *competitivi e coerenti* con l'ambito territoriale in cui Novedrate si inserisce.

Comuni simili (per popolazione ed estensione):																		
Abitanti	Carimate (30/11/2011)																	
Superficie Territoriale	Figino Serenza 2,83 kmq																	
Destinazione	nuove costruzioni				ristrutturazioni				nuove costruzioni				ristrutturazioni					
Ambiti della città storica	u1	1,75 al mc		u1	0,96 al mc		u1	5,65 al mc		u1	3,17 al mc		u1	-3,90 al mc		u1	-2,21 al mc	
	u2	3,33 al mc		u2	1,67 al mc		u2	8,67 al mc		u2	3,53 al mc		u2	-5,34 al mc		u2	-1,86 al mc	
	tot.	5,08 al mc		tot.	2,63 al mc		tot.	14,32 al mc		tot.	6,70 al mc		tot.	-9,24 al mc		tot.	-4,07 al mc	
Ambiti della città prevalentemente residenziale	u1	2,25 al mc		u1	1,46 al mc		u1	6,18 al mc		u1	3,70 al mc		u1	-3,93 al mc		u1	-2,24 al mc	
	u2	3,12 al mc		u2	1,67 al mc		u2	8,88 al mc		u2	4,04 al mc		u2	-5,76 al mc		u2	-2,37 al mc	
	tot.	5,37 al mc		tot.	3,13 al mc		tot.	15,06 al mc		tot.	7,74 al mc		tot.	-9,69 al mc		tot.	-4,61 al mc	
Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale	u1	2,51 al mc		u1	1,46 al mc		u1	8,02 al mc		u1	2,02 al mc		u1	-5,61 al mc		u1	-2,46 al mc	
Ambiti della città prevalentemente produttivi, artigianali e dei beni e dei servizi	u1	1,75 al mc		u1	0,96 al mc		u1	5,65 al mc		u1	3,17 al mc		u1	-3,90 al mc		u1	-2,21 al mc	
Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi, artigianali e dei beni e dei servizi	u1	1,75 al mc		u1	0,96 al mc		u1	5,65 al mc		u1	3,17 al mc		u1	-3,90 al mc		u1	-2,21 al mc	
Industria alberghiera	u2	14,41 al Mq		u2	7,21 al Mq		u2	25,43 al Mq		u2	13,53 al Mq		u2	-11,02 al Mq		u2	-6,32 al Mq	
	tot.	28,29 al Mq		tot.	20,75 al Mq		tot.	53,62 al Mq		tot.	28,28 al Mq		tot.	-25,33 al Mq		tot.	-7,53 al Mq	
	u1	40,89 al Mq		u1	20,45 al Mq		u1	53,98 al Mq		u1	27,68 al Mq		u1	-13,09 al Mq		u1	-7,23 al Mq	

CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Novedrate

U1: 2,25 €/mc
U2: 3,12 €/mc

CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Media comuni simili

U1: 6,18 €/mc
U2: 8,88 €/mc

CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
Differenza

U1: -3,93 €/mc
U2: -5,76 €/mc

Anche dal confronto con i **comuni simili** si evince che gli **OOUU allo stato di fatto** del Comune di **Novedrate** sono **inferiori alla media dei comuni** analizzati.

1 DETERMINAZIONE COSTI PARAMETRICI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- Strada
- Parcheggio
- Rete fognaria acque nere
- Rete idrica
- Rete Gas
- Rete illuminazione pubblica
- Verde elementare
- Pista ciclabile

2 DETERMINAZIONE COSTI PARAMETRICI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- Riqualificazione urbana ed ambientale di Piazza Umberto I
- Eliminazione barriere architettoniche presso la scuola elementare
- Nuova scuola per l'infanzia
- Manutenzione straordinaria patrimonio

3 DETERMINAZIONE COSTI BASE PER GLIOUU

- Residenza
- Industria/artigianato
- Alberghiero
- Direzionale/commerciale

4 RAFFRONTO TRA I COSTI BASE TABELLARI E I COSTI DA APPLICARE AGLI OPERATORI PRIVATI RIFERITI ALLE NUOVE COSTRUZIONI E ALLE RISTRUTTURAZIONI

Per la determinazione ci si è avvalso:

- **dei costi attualizzati inerenti le realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito dell'attuazione delle aree soggette a pianificazione attuativa** attualmente in corso nel Comune di Novedrate, e al prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia del 2011.
- **dei valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dei comuni confinanti e dei comuni simili al fine di avere un termine di paragone e confronto**, nell'ambito territoriale in cui è inserito il comune di Novedrate.
- **del Programma Triennale per le Opere Pubbliche del comune di Novedrate** (2011-2013) per la definizione e quantificazione dei costi parametrici delle opere di urbanizzazione secondaria.
- **del Piano dei Servizi** del vigente PGT del Comune di Novedrate per la definizione delle opere e dei servizi previsti dal piano.

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE - RESIDENZA

RESIDENZA – DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Opere	Costo unitario opera €/mq - €/ml	Quantità su ha mq/ha - ml/ha	Costo totale opera €	Costo unitario/Abitanti €/ab
<i>Costo unitario opera * Quantità su ha</i>				
Strada veicolare	66,00	2000,00	132000,00	1320,00
Pista ciclopedonale (1/4 sup strada)	106,00	500,00	53000,00	530,00
Verde elementare (50% standard)	29,00	1250,00	36250,00	362,50
Rete fognatura (1/10 sup strada)	207,00	200,00	41400,00	414,00
Depurazione e smaltimento			27800,00	278,00
Rete gas (1/10 sup strada)	186,00	200,00	37200,00	372,00
Parcheggi pubblici (50% standard)	51,00	1250,00	63750,00	637,50
Rete idrica (1/10 sup strada)	41,00	200,00	8200,00	82,00
Pubblica illuminazione (1/10 sup strada)	90,00	200,00	18000,00	180,00

Totale	€ 4.176,00
Incremento 20% per oneri indotti	€ 835,20
Totale costo per abitante	€ 5.011,20
Totale € al mc (<i>Totale costo per abitante/150</i>)	€ 33,41

Per la definizione del **costo tabellare** si prendono in considerazione tutte le opere di **urbanizzazione primaria** e prendendo di riferimenti parametri ed indici del PGT di Novedrate se ne definisce il costo per abitante e quindi il costo unitario, ossia di €/mc

**COSTO
TABELLARE**
U1: 33,41€/mc

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - RESIDENZA

RESIDENZA – DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Opere	Costo unitario opera €/mq	Superficie standard mq	Costo totale opera €	Costo totale opera/Abitanti €/ab
Riqualificazione Piazza Umberto I	327,00	1223,00	400000,00	137,65
Barriere architettoniche	1875,00	240,00	450000,00	154,85
Nuova Scuola Infanzia	578,00	5419,00	3128580,00	1076,59
Interventi di manutenzione straordinaria	6,00	52136,92	296400,00	102,00

Totale	€ 1.471,09
Incremento 30% per oneri indotti	€ 441,33
Totale costo per abitante	€ 1.912,42
Totale € al mc (<i>Totale costo per abitante/150</i>)	€ 12,75

Anche per la definizione del **costo tabellare** si prendono in considerazione tutte le opere di **urbanizzazione secondaria** previste dal PdS e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, e prendendo di riferimenti parametri ed indici del PGT di Novedrate se ne definisce il costo per abitante e quindi il costo unitario, ossia di €/mc

**COSTO
TABELLARE**

U2: 12,75€/mc

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER GLI OOUU: CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambiti della città prevalentemente residenziale						
	Costo oneri stato attuale	Costo tabellare	Incidenza del costo da applicare sul costo tabellare	Costo da applicare nuove costruzioni	Costo da applicare a ristrutturazioni	Incremento o decremento rispetto al valore iniziale degli oneri
Urbanizzazione primaria	2,25 €	33,41 €	17,96%	6,00 €	3,50 €	166,67%
Urbanizzazione secondaria	3,12 €	12,75 €	50,98%	6,50 €	2,00 €	108,33%



ONERI ATTUALI

U1: 2,25 €/mc

U2: 3,12 €/mc

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER GLI OOUU: CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambiti della città prevalentemente residenziale						
	Costo oneri stato attuale	Costo tabellare	Incidenza del costo da applicare sul costo tabellare	Costo da applicare nuove costruzioni	Costo da applicare a ristrutturazioni	Incremento o decremento rispetto al valore iniziale degli oneri
Urbanizzazione primaria	2,25 €	33,41 €	17,96%	6,00 €	3,50 €	166,67%
Urbanizzazione secondaria	3,12 €	12,75 €	50,98%	6,50 €	2,00 €	108,33%

COSTO TABELLARE
U1: 33,41 €/mc
U2: 12,75 €/mc

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER GLI OOUU: CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambiti della città prevalentemente residenziale						
	Costo oneri stato attuale	Costo tabellare	Incidenza del costo da applicare sul costo tabellare	Costo da applicare nuove costruzioni	Costo da applicare a ristrutturazioni	Incremento o decremento rispetto al valore iniziale degli oneri
Urbanizzazione primaria	2,25 €	33,41 €	17,96%	6,00 €	3,50 €	166,67%
Urbanizzazione secondaria	3,12 €	12,75 €	50,98%	6,50 €	2,00 €	108,33%

ONERI ATTUALI
 U1: 2,25 €/mc
 U2: 3,12 €/mc

COSTO TABELLARE
 U1: 33,41 €/mc
 U2: 12,75 €/mc

INCIDENZA DEL COSTO DA APPLICARE SUL COSTO TABELLARE
 U1: 17,96 %
 U2: 50,98%

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER GLI OOUU: CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambiti della città prevalentemente residenziale						
	Costo oneri stato attuale	Costo tabellare	Incidenza del costo da applicare sul costo tabellare	Costo da applicare nuove costruzioni	Costo da applicare a ristrutturazioni	Incremento o decremento rispetto al valore iniziale degli oneri
Urbanizzazione primaria	2,25 €	33,41 €	17,96%	6,00 €	3,50 €	166,67%
Urbanizzazione secondaria	3,12 €	12,75 €	50,98%	6,50 €	2,00 €	108,33%

COSTO TABELLARE

U1: 33,41 €/mc

U2: 12,75 €/mc

MEDIA OOUU Comuni limitrofi

U1: 6,77 €/mc

U2: 11,13 €/mc

Ponderazione

COSTI NUOVI ONERI

U1: 6,00 €/mc

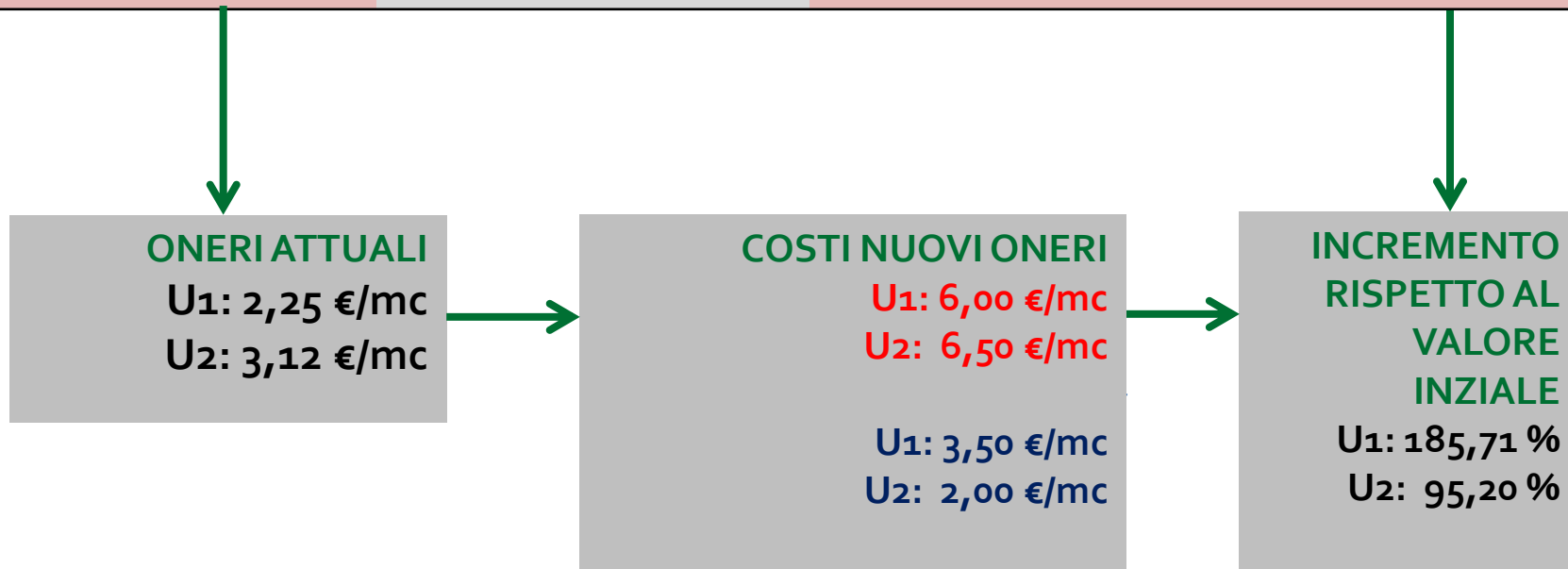
U2: 6,50 €/mc

U1: 3,50 €/mc

U2: 2,00 €/mc

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE PER GLI OOUU: CITTA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Ambiti della città prevalentemente residenziale						
	Costo oneri stato attuale	Costo tabellare	Incidenza del costo da applicare sul costo tabellare	Costo da applicare nuove costruzioni	Costo da applicare a ristrutturazioni	Incremento o decremento rispetto al valore iniziale degli oneri
Urbanizzazione primaria	2,25 €	33,41 €	17,96%	6,00 €	3,50 €	166,67%
Urbanizzazione secondaria	3,12 €	12,75 €	50,98%	6,50 €	2,00 €	108,33%



IL COSTO DEI NUOVI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

		Urbanizzazione primaria			Urbanizzazione secondaria		
		Costo da applicare nuove costruzioni	Costo da applicare a ristrutturazioni	Smaltimento rifiuti	Costo da applicare nuove costruzioni	Costo da applicare a ristrutturazioni	Smaltimento rifiuti
Ambiti Città Storica	€/mc	5,00	2,50		6,50	2,00	
Ambiti della città prevalentemente residenziale	€/mc	6,00	3,50		6,50	2,00	
Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale	€/mc	8,00	4,50		6,50	2,00	
Ambiti della città prevalentemente produttivi, artigianali e dei beni e dei servizi	€/mq	15,00	7,50	5,00	8,00	4,00	2,50
Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi, artigianali e dei beni e dei servizi	€/mq	16,00	8,00	5,00	10,00	6,00	2,50
Industria alberghiera	€/mq	28,00	14,00		18,00	9,00	
Direzionali Commerciali	€/mq	60,00	30,00		25,00	12,50	

LA MAGGIORAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA COSTRUZIONE DEL FAV

Gli interventi di **nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione** sono soggetti a rilascio di titoli abilitativi che sono soggetti alla corresponsione di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del **costo di costruzione**, definito in base alle funzione previste.

Il costi di costruzione secondo quanto esplicitato all'interno dell'art. 43 della LR 12/2005 deve essere maggiorato di una percentuale come mezzo per lo sviluppo di un "Fondo Aree Verdi" .

La LR 12/2005 all'articolo 43 comma 2bis afferma che *"Gli **interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione**, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità".* L'applicazione quindi di questo articolo mette in evidenza come **l'amministrazione pubblica debba prevedere alla definizione del valore di questa maggiorazione**



Il PGT di Novedrate **riconosce l'esistenza del FAV** all'interno degli obiettivi di salvaguardia e tutela delle aree agricole, **ma non ne ha definito il valore della maggiorazione**. Di conseguenza **tale valore dovrà essere individuato nel 5%** così come prescritto dalla Regione Lombardia

Il comune di **Novedrate può scegliere se versare i proventi della maggiorazione al FAV**. Se **si sceglie di NON versare al Fondo** la Regione Lombardia pone come vincolo che questi **ricavi siano impegnati in progetti di valorizzazione ed innalzamento della qualità ambientale entro 3 anni** dalla loro riscossione.

LA MAGGIORAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA COSTRUZIONE DEL FAV

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO ART.43 L.R. 12/2005

-  Sistema dello spazio costruito
-  Sistema dei servizi
-  Ambiti di trasformazione
-  Area agricola nello stato di fatto Art. 43 L.R. 12/05

1:9.000

