

# Aggiornamento oneri di urbanizzazione ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

# Oneri di urbanizzazione



## CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



contributo sul costo di costruzione

### ONERI:

- di urbanizzazione primaria
- di urbanizzazione secondaria

## Normativa di riferimento

- Legge 28 gennaio 1977 n. 10 *Norme in materia di edificabilità dei suoli* – ha introdotto gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- D.P.R. 380/01 *Testo unico per l'edilizia* – prevede l'aggiornamento ogni 5 anni degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- Legge regionale 12/05 - art. 44 - “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.

# Tariffe vigenti

Tablelle oneri di urbanizzazione di cui alla **deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 20/12/2012**

a) per i tessuti residenziali

Tessuto PGT	Oneri per urbanizzazione primaria (€ /mc)	Oneri per urbanizzazione secondaria (€ /mc)	Totale € / mc
<b>Tessuti R1</b>	<b>3,20</b>	<b>7,88</b>	<b>11,08</b>
<b>Tessuti R2</b>	<b>3,66</b>	<b>7,88</b>	<b>11,54</b>
<b>Tessuti R3</b>	<b>4,57</b>	<b>8,27</b>	<b>12,84</b>
<b>Tessuti R4</b>	<b>5,03</b>	<b>9,06</b>	<b>14,09</b>
<b>Tessuti R5</b>	<b>5,48</b>	<b>9,46</b>	<b>14,94</b>
<b>VR</b>	<b>3,88</b>	<b>7,88</b>	<b>11,76</b>
<b>PCC, AC e ATR</b>	<b>4,80</b>	<b>7,88</b>	<b>12,68</b>
<b>P3</b>	<b>5,03</b>	<b>10,24</b>	<b>15,27</b>

b) per i tessuti non residenziali

Tessuto PGT	Oneri per urbanizzazione primaria (€ /mq)	Oneri per urbanizzazione secondaria (€ /mq)	Totale € /mq
<b>Tessuti P1/P2</b>	<b>11,64</b>	<b>18,90</b>	<b>30,54</b>
<b>Tessuti P4</b>	<b>20,58</b>	<b>26,01</b>	<b>46,59</b>
<b>Tessuti P5</b>	<b>24,00</b>	<b>33,09</b>	<b>57,09</b>

# Aggiornamento oneri

La rimodulazione degli oneri attuali è dovuta per:

- Reformulare le tabelle in conformità con i nuovi tessuti previsti dal PGT vigente pubblicato a luglio 2024
- Rispettare l'obbligo di aggiornamento per il Comune (ogni 3 anni), ai sensi della legge regionale 12/2005
- Adeguare le tariffe al contesto territoriale
  - Far fronte agli aumenti dei listini delle opere pubbliche
  - Allinearsi alle tariffe dei comuni del territorio comparabili a Merate per dimensione e servizi

# Nuove tariffe



TABELLA ONERI DI URBANIZZAZIONE					
Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____ in vigore dal _____					
AMBITO	CATEGORIA ONERI	UNITA' MISURA	NUOVE COSTRUZIONI	RISTRUTTURAZIONE	RECUPERO AI FINI ABITATIVI SOTTOTETTO
<b>RESIDENZA</b>					
NA - VS - T0	PRIMARIA	€ / mc	6,33	2,53	2,78
	SECONDARIA		18,59	7,43	8,18
	<b>TOTALE</b>		<b>24,91</b>	<b>9,96</b>	<b>10,96</b>
T1 - T2 - T3	PRIMARIA	€ / mc	7,59	3,04	3,34
	SECONDARIA		18,59	7,43	8,18
	<b>TOTALE</b>		<b>26,18</b>	<b>10,47</b>	<b>11,52</b>
ALTRE ZONE	PRIMARIA	€ / mc	11,39	4,55	5,01
	SECONDARIA		18,59	7,43	8,18
	<b>TOTALE</b>		<b>29,97</b>	<b>11,99</b>	<b>13,19</b>
<b>INDUSTRIA E ARTIGIANATO</b>					
	PRIMARIA	€ / mq	21,20	8,48	
	SECONDARIA		22,65	9,06	
	S.R.		9,16	3,67	
	<b>TOTALE</b>		<b>53,01</b>	<b>21,20</b>	
<b>INDUSTRIA ALBERGHIERA</b>					
	PRIMARIA	€ / mq	47,82	19,13	
	SECONDARIA		48,00	19,20	
	<b>TOTALE</b>			<b>95,82</b>	<b>38,33</b>
<b>ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI</b>					
	PRIMARIA	€ / mq	116,92	46,77	
	SECONDARIA		50,40	20,16	
	<b>TOTALE</b>			<b>167,32</b>	<b>66,93</b>
<b>PARCHEGGI COPERTI E SILOS PER AUTOVEICOLI</b>					
	PRIMARIA	€ posto macchina	467,68	187,07	
	SECONDARIA		201,60	80,64	
	<b>TOTALE</b>			<b>669,28</b>	<b>267,71</b>
<b>ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE ED ASSISTENZIALI</b>					
	PRIMARIA	€ / mq	23,38	9,35	
	SECONDARIA		10,08	4,03	
	<b>TOTALE</b>			<b>33,46</b>	<b>13,39</b>
<b>ATTREZZATURE SPORTIVE</b>					
	PRIMARIA	€ / mq	11,69	4,68	
	SECONDARIA		5,04	2,02	
	<b>TOTALE</b>			<b>16,73</b>	<b>6,69</b>
<b>ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO</b>					
	PRIMARIA	€ / mq	35,08	14,03	
	SECONDARIA		15,12	6,05	
	<b>TOTALE</b>			<b>50,20</b>	<b>20,08</b>

# Tabelle di calcolo



<b>Tabella A1 residenza</b> <b>Determinazione dei costi base per opere di Urbanizzazione Primaria</b>						
<b>Elementi di riferimento:</b>						
superficie di riferimento	1 ettaro			superficie stradale	20% mq/mq – 2% ml/mq	
densità territoriale	20000 mc/ha = 200 ab/ha			indice fondiario	3,3 mc/mq	
superficie fondiaria	60%			1 abitante	100 mc	
opere	€/Ha	mq/ha ml/ha		€/mq €/ml		€/abitante
Strade pedonali e veicolari e spazi di sosta	130.000,00	2.000	mq/ha	65,00	€/mq	650,00
Verde elementare	24.000,00	600	mq/ha	40,00	€/mq	120,00
Rete fognante	45.000,00	200	ml/ha	225,00	€/ml	225,00
Depurazione e smaltimento	23.362,00	//				116,81
Rete idrica	38.000,00	200	ml/ha	190,00	€/ml	190,00
Pubblica illuminazione	40.000,00	200	ml/ha	200,00	€/ml	200,00
<b>TOTALE:</b>						<b>1.501,81</b>
				Incremento 10% per oneri indotti		150,18
				Totale costo per abitante		1.651,99
				euro al metro cubo vuoto per pieno		16,52
				adeguamento regionale TABELLA B2 - urb 1		0,85
				<b>euro al metro cubo vuoto per pieno adeguato</b>		<b>14,04</b>

*Tabelle per la determinazione da parte dei comuni degli oneri di urbanizzazione afferenti alle concessioni edilizi in applicazione degli articoli 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n.10  
 DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE del 28 luglio 1977 – n. II/557*

# Esempio di applicazione

*su un caso reale*

Edificio **residenziale** - nuova costruzione

Costo complessivo dell'intervento (stima): > **600 k€**

Contributo di costruzione: **36 k€** (contributo sul costo + oneri)

Con le **nuove tariffe** il contributo di costruzione sarebbe pari a circa **43 k€**

L'incremento dovuto alle **nuove tariffe** è pari a circa l' **1,17 %** del costo complessivo sostenuto per la realizzazione dell'intervento



# Nuove riduzioni

- **Azzeramento** degli oneri per gli interventi di **nuova costruzione** riguardanti **servizi abitativi sociali** (l'azzeramento per i **servizi abitativi pubblici** è già previsto dalla legge regionale)
- **Riduzione del 90%** degli oneri per gli **interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione** riguardanti **servizi abitativi pubblici e sociali**.

Queste riduzioni sono applicate ai sensi dell'art. 42 dalla legge regionale 8 luglio 2016 – *Disciplina regionale dei servizi abitativi*

- Per far fronte alla sempre più crescente domanda di alloggi pubblici e sociali
- Supportare l'operato dell'Ufficio casa dell'Ambito di Merate
- Favorire l'iniziativa di soggetti privati.

# Nuove riduzioni

estratto della L.R. 16/2016:

## Art. 3 *Funzioni dei comuni*

2. I comuni, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente e gli operatori accreditati, **promuovono la realizzazione di un'offerta abitativa pubblica e sociale di ambito sovracomunale**, al fine di assicurare uno sviluppo più ordinato, equilibrato e sostenibile del territorio, in particolare nell'area metropolitana e nei comuni capoluogo o comunque ad alta tensione abitativa.

3. Per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa, assicurando altresì il miglior utilizzo delle risorse pubbliche e degli strumenti operativi a ciò destinati, i comuni in forma singola o associata possono attivare servizi di agenzie per l'abitare riguardanti l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole.

# Nuove riduzioni

estratto della L.R. 16/2016:

## TITOLO III

### *SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI*

#### *Art. 21 Ambito di applicazione*

**1. I servizi abitativi pubblici** si rivolgono ai nuclei familiari che si trovano in uno stato di disagio economico, familiare ed abitativo, [...], **che non consente loro di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, ovvero ai servizi abitativi sociali** di cui al titolo IV.

# Nuove riduzioni

estratto della L.R. 16/2016:

## TITOLO IV

### *SERVIZI ABITATIVI SOCIALI*

#### *ART. 32 Ambito di applicazione*

1. Ai fini della presente legge il **servizio abitativo sociale** consiste nell'offerta e nella gestione di alloggi sociali a prezzi contenuti destinati a nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico

# Nuove riduzioni

estratto della L.R. 16/2016:

## *Art. 42 Disposizioni in materia urbanistica*

1. Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.
2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. **Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100 per cento degli stessi.**
3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, **salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.**