

## Riferimento Normativi

### Art. 44. (Oneri di urbanizzazione) – L.R. 12/2005 e s.m.i.

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.

Pagina 1 di 8

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.

come modificato  
dall'art. 4, c.1, lett.  
d), L.R. n. 18/ 2019

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.

come modificato  
dall'art. 4, c.1, lett. k),  
L.R. n. 18/2019

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.

come modificato  
dall'art. 4, c.1, lett.  
e), L.R. n. 18/2019

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.

9, 10, 10-bis, 12 e 13  
abrogati dall'art. 4,  
c.1, lett.a f), L.R.n.  
18/2019

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.

15,16,18 abrogati  
dall'art. 4, c.1, lett.a  
f), L.R.n. 18/2019

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.

#### **Recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti – art. 64, c.7, L.R. 12/2005 e s.m.i. (Ristrutturazione)**

7. La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. **I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.**

#### **MAGGIORAZIONI E RIDUZIONI come da art. 43 L.R. 12/2005 e s.m.i.**



**1 – RESIDENZIALE** E FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA non diversamente classificate (ovvero ricadenti in tabelle successive) - in relazione agli Ambiti individuati dal Piano delle Regole ed alla tipologia dell'intervento

Riferimenti Normativi L.R. 12/2005 e s.m.i.:		Art.44, c.5	Art.44, c.8	Art.44, c.8	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7
Zona omogenea / Ambito	Tipologia OO.UU.	Nuove costruzioni e Ampliamenti e interventi ex -art.3, c.1, lett. e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	Interventi di ristrutturazione edilizia ex-art.3, c.1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Recupero abitativo dei sottotetti esistenti [+10% su valore ristrutturazione]	Interventi di Recupero abitativo dei seminterrati e dei piani terra, con opere
Residenziale: Nuclei di Antica Formazione	primarie	5,07	2,03	2,03	2,23	2,03
	secondarie	13,79	5,52	5,52	6,07	5,52
Residenziale: Tessuto Urbano Consolidato ad densità alta	primarie	6,79	2,71	2,71	2,99	2,71
	secondarie	13,79	5,52	5,52	6,07	5,52
Residenziale: Tessuto Urbano Consolidato ad densità media	primarie	7,23	2,89	2,89	3,18	2,89
	secondarie	13,79	5,52	5,52	6,07	5,52
Residenziale: Comparti di Riqualificazione Urbana – Ambiti di Trasformazione	primarie	14,12	5,65	5,65	6,21	5,65
	secondarie	15,33	6,13	6,13	6,74	6,13
Residenziale – Nuclei cascinali –Ambiti Agricoli (se non aventi requisiti di gratuità <i>ex-lege</i> )	primarie	8,53	3,41	3,41	3,75	3,41
	secondarie	15,33	6,13	6,13	6,74	6,13

**Viene ridefinita** l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria per interventi ricadenti all'interno del centro abitato, assumendo come nuovo valore la media dei valori espressi presso i comuni contermini analizzati – tenuto conto del fatto che le urbanizzazioni primarie sono in questi ambiti già presenti, (contrariamente a quanto avviene in corrispondenza degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa), nonché della natura manutentiva degli interventi svolte sulle stesse sia dal Comune che dai Gestori dei sottoservizi.

Il valore medio viene adeguato alla variazione FOI applicando il coefficiente di 1,178 (variazione tra febbraio 2023 e gennaio 2017 – anno di adeguamento oneri presso il Comune di Castiraga Vidardo, che è risultato essere il più recentemente aggiornato tra quelli analizzati.)

Analogo procedimento viene seguito per le tabelle successive.

In particolare per quanto attiene i valori vigenti con caratteristiche di congruità rispetto alla media rilevata, si valuta come opportuna l'applicazione del coefficiente FOI di 1,178 al fine di non generare eccessivo disequilibrio rispetto all'omogeneità dell'ambito geografico di riferimento. L'applicazione di un coefficiente superiore indurrebbe per le suddette casistiche un eccessivo aggravio del valore, rispetto all'intorno, generando disequilibrio rispetto all'ambito geografico di riferimento.

## 2 – INDUSTRIA E ARTIGIANATO - in relazione alla tipologia dell'intervento

Riferimenti Normativi L.R. 12/2005 e s.m.i.:		Art.44, c.5	Art.44, c.8	Art.44, c.8	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7
Zona omogenea / Ambito	Tipologia OO.UU.	Nuove costruzioni e Ampliamenti e interventi ex -art.3, c.1, lett. e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	Interventi di ristrutturazione edilizia ex-art.3, c.1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Recupero abitativo dei sottotetti esistenti (abitazione di servizio) [+10% su valore ristrutturazione]	Interventi di Recupero abitativo dei seminterrati e dei piani terra, con opere
Su tutto il territorio Comunale	primarie	17,62	7,05	7,05	7,75	7,05
	secondarie	16,07	6,43	6,43	7,07	6,43
	smaltimento rifiuti	4,58	1,83	1,83	2,02	1,83

## 3 – ATTIVITA' ALBERGHIERA, CAMPEGGI e simili - in relazione alla tipologia dell'intervento

Riferimenti Normativi L.R. 12/2005 e s.m.i.:		Art.44, c.5	Art.44, c.8	Art.44, c.8	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7
Zona omogenea / Ambito	Tipologia OO.UU.	Nuove costruzioni e Ampliamenti e interventi ex -art.3, c.1, lett. e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	Interventi di ristrutturazione edilizia ex-art.3, c.1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Recupero abitativo dei sottotetti esistenti [+10% su valore ristrutturazione]	Interventi di Recupero abitativo dei seminterrati e dei piani terra, con opere
Su tutto il territorio Comunale	primarie	14,68	5,87	5,87	6,46	5,87
	secondarie	16,06	6,42	6,42	7,06	6,42

## 4 – ATTIVITA' DIREZIONALE E COMMERCIALE - in relazione alla tipologia dell'intervento

Riferimenti Normativi L.R. 12/2005 e s.m.i.:		Art.44, c.5	Art.44, c.8	Art.44, c.8	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7	Art.44, c.8 + Art. 64, c.7
Zona omogenea / Ambito	Tipologia OO.UU.	Nuove costruzioni e Ampliamenti e interventi ex -art.3, c.1, lett. e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	Interventi di ristrutturazione edilizia ex-art.3, c.1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Recupero abitativo dei sottotetti esistenti [+10% su valore ristrutturazione]	Interventi di Recupero abitativo dei seminterrati e dei piani terra, con opere
Su tutto il territorio Comunale	primarie	33,73	13,49	13,49	14,84	13,49
	secondarie	20,44	8,18	8,18	8,99	8,18

**5 – OPERE DI INTERESSE GENERALE** di iniziativa Privata, non considerate dal punto F dell'art.9 L.10/77 – in relazione alla tipologia di intervento

Zona omogenea / Ambito (intero territorio comunale, dove compatibile)	Tipologia OO.UU.	Art.44, c.5	Art.44, c.8	Art.44, c.8
		Nuove costruzioni e Ampliamenti e interventi ex -art.3, c.1, lett. e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	Interventi di ristrutturazione edilizia ex-art.3, c.1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Parcheggi coperti e silos autoveicoli (rif. A posto macchina)	primarie	150,45	60,18	60,18
	secondarie	88,81	35,52	35,52
Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali (€/mq slp)	primarie	15,03	6,01	6,01
	secondarie	11,24	4,50	4,50
Attrezzature sportive e ludico-ricreative (€/mq Sc o €/mq Slp se attrezzature scoperte)	primarie	11,64	4,66	4,66
	secondarie	9,29	3,72	3,72
Attrezzature per lo spettacolo (€/mq slp)	primarie	18,44	7,37	7,37
	secondarie	12,92	5,17	5,17

**6 – ATTIVITA' AGRICOLE e PRODUTTIVE** (se non aventi requisiti di gratuità *ex-lege*, riferiti ai requisiti del proponente)- in relazione alla tipologia dell'intervento

Zona omogenea / Ambito Nuclei Rurali di Antica Formazione e Ambiti Agricoli extraurbani (€/mq Superficie Utile)	Tipologia OO.UU.	Art.44, c.5	Art.44, c.8	Art.44, c.8
		Nuove costruzioni e Ampliamenti e interventi ex -art.3, c.1, lett. e) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.	Interventi di Ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori	Interventi di ristrutturazione edilizia ex-art.3, c.1, lett. d) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Strutture coperte adibite ad allevamento o a coltivazione indoor (idroponica / altro)	primarie	17,62	7,05	7,05
	secondarie	16,07	6,43	6,43
	smalt. rifiuti	4,58	1,83	1,83
Strutture coperte chiuse o semichiusure adibite ad allevamenti di tipo familiare o ricoveri per animali di affezione	primarie	6,61	2,64	2,64
	secondarie	6,03	2,41	2,41
	smalt. rifiuti	1,72	0,69	0,69
Altre strutture coperte chiuse o semichiusure	primarie	8,81	3,52	3,52
	secondarie	8,03	3,21	3,21
	smalt. rifiuti	2,29	0,92	0,92
Altre strutture coperte, aperte su almeno 3 lati [compresi impianti fotovoltaici a terra e/o assimilabili]	primarie	4,41	1,76	1,76
	secondarie	4,02	1,61	1,61
	smalt. rifiuti	1,15	0,46	0,46

La presenti casistiche vengono determinate per i casi di edificazione in Ambito Agricolo per cui la legge non preveda gratuità o preveda espressamente l'onerosità.

In particolare: a) per i casi previsti dall'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m.i., (carenza dei requisiti soggettivi dell'imprenditore agricolo); b) per la determinazione di sanzioni nei casi di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo (rif. Art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.); c) per gli interventi di tipo agricolo, realizzati in zone diverse dall'Ambito Agricolo perché ammessi, ma privi del requisito di ubicazione.