

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 INIDICATI 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,