

COMUNE DI VIDRACCO
PROVINCIA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n°. 41 del 29/11/2012

**OGGETTO: RIDETERMINAZIONE ED AGGIORNAMENTO DELLA
 INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
 PRIMARIA E SECONDARIA.
 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, S.M.I.**

L'anno duemiladodici addì ventinove del mese di novembre, alle ore venti e minuti quindici nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. BERNINI Antonio - Sindaco	Sì
2. SPARAGIO Roberto - Vice Sindaco	Sì
3. FOA' Guido - Assessore	Sì
4. PALOMBO Silvio - Assessore	Giust.
5. VITALE Francesco - Assessore	Sì
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale **dr. Fernando BAGLIVO**.

Il Sindaco Sig. BERNINI Antonio, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**OGGETTO: RIDETERMINAZIONE ED AGGIORNAMENTO DELLA INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, s.m.i.**

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che l'art. 16, sesto comma, del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i., stabilisce 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"

dato atto che con Deliberazione C.C. n.ro 39 in data 21 settembre 1977, esecutiva ai sensi di Legge, è stata effettuata la determinazione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n.ro 10, ora D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i., ed in relazione alle tabelle parametriche definite dalla Regione Piemonte con Deliberazione del C.R. 179/4170 del 26 maggio 1977, con le modifiche e le integrazioni apportate con la successiva Deliberazione C.C. n.ro 02, in data 27 febbraio 1986;

viste le tabelle allegate alla succitata Deliberazione C.C. 39/1977, con le variazioni e le integrazioni apportate con la successiva Deliberazione C.C. 02/1986, concernenti la determinazione dei contributi unitari da corrispondere;

rilevato che l'introito degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come fissati con la Deliberazione succitata, non è più remunerativo delle spese che questa Amministrazione sostiene per la esecuzione delle opere anzidette, per il notevole aumento delle spese di costruzione verificatesi dal momento in cui gli stessi oneri vennero determinati;

preso atto che i Comuni della Comunità Montana Valchiusella (TO) si sono dotati di strumento urbanistico negli Anni Ottanta, con la approvazione Regionale del Primo P.R.G.I. della Valchiusella, avvenuta in data 23 luglio 1985, con Deliberazione G.R. Piemonte n.ro 40-45620 (B.U.R. del 13.11.1985, n.ro 47, pag. 6633) e che la Prima Variante di P.R.G.I. è stata approvata con Deliberazione G.R. Piemonte n.ro 34-19209 in data 19 maggio 1997 (B.U.R. del 11.06.1997, n.ro 23, pag. 5648); successivamente il Comune di Vidracco ha adottato alcune Varianti parziali e/o normative, compresa una Variante strutturale per adeguamento Piano Stralcio per il P.A.I. (variante puntuale aree ex-cave, informatizzazione piano vigente), approvata con D.C.C. n.ro 07, in data 21.03.2012, pubblicata sul B.U.R. n.ro 24 del 14 giugno 2012, senza apportare modifiche sostanziali alla zonizzazione urbanistica;

rilevato che rispetto alle perimetrazioni adottate al momento della determinazione degli OO.UU. lo strumento urbanistico originario e la Prima Variante di P.R.G.I. prevedono un diverso assetto urbanistico del territorio e che, quindi, si è resa necessaria una modifica delle percentuali di carenza delle infrastrutture pubbliche esistenti, con adeguamento delle stesse in funzione degli interventi infrastrutturali nel frattempo eseguiti e delle nuove dotazioni infrastrutturali richieste dallo strumento urbanistico;

dato atto che, come risulta dalla tabella allegata n.ro 1, la variazione percentuale dei costi di costruzione, pubblicata dall'ISTAT, nel periodo dicembre 1977, data di determinazione da parte del Consiglio Comunale degli oneri di urbanizzazione, a dicembre 2011, ultimo dato di

riferimento noto, risulta essere del 752% circa e che è quindi opportuno, su questa base, procedere all'aggiornamento dei costi unitari delle infrastrutture primarie e secondarie (tabelle 3 e 4 allegate);

rilevato inoltre che il parametro Comunale, calcolato sulla base della normativa Regionale, aggiornato con i nuovi dati della popolazione residente, come risulta dalla tabella n.ro 2 allegata, viene fissato per le urbanizzazioni primarie e secondarie in 0,693;

viste le tabelle n.ro 5 e 6 allegate, relative alla determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le quali sono state, per le varie aree del territorio, calcolate e stabilite le nuove percentuali per il completamento delle urbanizzazioni ed il relativo costo totale per ogni mc. di costruzione;

presa visione della tabella n.ro 7 allegata, con la quale e' stato effettuato l'aggiornamento della stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativa alle attività produttive di cui al primo comma dell'art. 10 della Legge 10/1977, e della tabella n.ro 8 allegata, con la quale si e' aggiornato il computo stima sintetica per le attività di cui al secondo comma dello stesso articolo 10;

preso atto che la tabella n.ro 9 allegata, riportante la tabella C allegata alla Deliberazione del Consiglio Regionale 179/CR - 4170 del 26.05.1977, e' stata aggiornata secondo la Deliberazione C.R. 01 febbraio 2000, n.ro 615;

presa visione che nella formulazione della tabella n.ro 10 allegata sono stati coerentemente e correttamente applicate le norme di cui al punto 3.3 dell'allegato "0" della Deliberazione del Consiglio Regionale 179/CR - 4170 del 26.05.1977;

ritenuto che nell'aggiornamento degli oneri proposti sono state esattamente applicate le indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte del 26.05.1977 e che i criteri ispirati per la determinazione delle quote di carenza delle opere infrastrutturali rispecchia quanto realmente e' stato realizzato negli ultimi anni e quanto e' ancora da realizzare, nell'ambito delle nuove previsioni urbanistiche del P.R.G.I.;

ricordata la necessità di confermare le esenzioni previste dall'art. 17 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i. (ex - art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n.ro 10);

ravvisata l'opportunità di autorizzare la rateizzazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i.;

visto il D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

vista la Legge Regionale 05 dicembre 1977, n.ro 56, modificata ed integrata dalla Legge Regionale 20 maggio 1980, n.ro 50, e dalla Legge 29 luglio 1997, n.ro 41;

vista la Deliberazione del Consiglio Regionale n.ro 179/CR - 4170 del 26.05.1977;

dopo ampia e costruttiva discussione;

visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico;

con voti unanimi, espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

01[^]) la rideterminazione e l'aggiornamento, ai sensi degli artt. 16 e 19 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i., dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le misure ed i calcoli parametrici contenuti nelle seguenti tabelle, che vengono allegate alla presente Deliberazione e di cui formano parte integrante e sostanziale :

- tabella 1 - Prospetto della variazione percentuale dei costi di costruzione pubblicato dall'ISTAT,
- tabella 2 - Calcolo dei parametri sulla base dei sub. a), b) e d), comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., da applicare alla stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- tabella 3 - Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti,
- tabella 4 - Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti,
- tabella 5 - Determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria,
- tabella 6 - Determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria,
- tabella 7 - Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive di cui al primo comma dell'art. 19 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i.,
- tabella 8 - Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma dello art. 19 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i.,
- tabella 9 - Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti,
- tabella 10 - Prospetto riepilogativo oneri di urbanizzazione per edifici residenziali.

02[^]) le succitate tabelle allegate sostituiscono a tutti gli effetti quelle allegate alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 39 del 21.09.1977;

03[^]) la conferma che il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione non e' dovuto nei casi previsti dall'art. 17 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i.;

04[^]) l'autorizzazione, qualora venisse richiesto dal richiedente il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i., la rateizzazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilendo che questa avvenga in quattro rate semestrali, di cui la prima, corrispondente al 25% dell'importo totale, dovrà essere pagata al momento del rilascio del Permesso di Costruire;

05[^]) si stabilisce che, contemporaneamente al versamento della prima rata di cui al precedente punto 04[^]), a titolo di garanzia dell'obbligo determinato nel Permesso di Costruire, il Titolare dovrà prestare una garanzia fidejussoria dello importo corrispondente al rimanente 75% dell'intero contributo dovuto e che la garanzia stessa sarà svincolata man mano, secondo le

percentuali corrispondenti ai versamenti di ciascun rateo di contributo, oppure la garanzia sarà svincolata a seguito del pagamento del saldo degli oneri dovuti, secondo le modalità proposte dal Titolare del Permesso di Costruire;

06[^]) si stabilisce, ancora, che, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in zone di espansione, il contributo da versare in corrispettivo monetario non può scendere, in ogni caso, al di sotto del valore reale di costo valutato secondo la stima analitica, dovendo sempre essere rispettato il principio di equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione diretta delle opere da parte del Titolare del Permesso di Costruire (art. 16 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i.);

07[^]) si precisa che la quota di contributo determinata sulla base delle tavole allegate alla presente Deliberazione, e' dal Titolare del Permesso di Costruire corrisposto al Comune con le modalità previste in Delibera.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, l'Amministrazione può obbligare il Titolare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie, con le modalità e le garanzie dal Comune stabilite.

Nel caso che siano a carico del Comune gli oneri per la realizzazione del sistema di distribuzione dell'energia elettrica, gas o telefono, presso i singoli utenti, questi dovranno essere corrisposti integralmente al Comune stesso, in aggiunta agli oneri per l'urbanizzazione primaria in una misura non inferiore al costo dell'opera specifica da realizzare;

08[^]) si stabilisce, inoltre, che, per quanto riguarda gli interventi edificatori nell'ambito di zone agricole normali sprovviste in tutto o in parte di infrastrutture di urbanizzazione primaria, effettuati dai soggetti attuatori di cui all'art. 55, lett. b) delle N.T.A. del vigente P.R.G.I., gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria vengono corrisposti in misura ridotta in funzione della specifica carenza di opere, così' come riportato nella tabella 10 allegata, rimanendo a carico esclusivo del concessionario ogni onere per la realizzazione diretta delle infrastrutture mancanti;

9[^]) si stabilisce, ancora, che per i bassi fabbricati di cui al punto b.2) e per i volumi tecnici agricoli di cui al punto b.3) dell'art. 55 delle N.T.A. del vigente P.R.G.I., un contributo forfettario, da applicarsi ad ogni metro cubo di volume lordo, corrispondente al 50% degli oneri per nuove costruzioni residenziali, a prescindere dalla situazione delle opere di urbanizzazione primaria esistente nella zona ove si localizza l'intervento;

10[^]) si conferma il principio generale espresso dall'art. 44, ultimo comma, delle N.T.A. del vigente P.R.G.I., che prevede la possibilità di riduzione degli oneri di urbanizzazione relativamente agli interventi edilizi nelle zone delle residenze storiche (RS) che rispettano scrupolosamente le indicazioni dello strumento urbanistico in merito al recupero del patrimonio edilizio esistente.

All'uopo si stabilisce che i progetti che prevedono il mantenimento o il ripristino del manto di copertura in lose, i serramenti in legno, i balconi in legno, l'intonaco di facciata di tipo tradizionale, con eventuali porzioni di muratura in pietra con paramento a vista, e si attengono, complessivamente, a criteri e regole progettuali finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, ambientali, tipologiche e costruttive, possono usufruire delle agevolazioni indicate nella allegata tabella 10 (interventi in zona RS).

L'applicazione della tariffa ridotta degli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi da effettuarsi nell'ambito della zona RS deve essere richiesta in sede di istanza per il rilascio del Permesso di Costruire; in merito alla applicazione della tariffa ridotta degli oneri, la C.I.E. in sede di esame del progetto edilizio, esprime il parere definitivo e vincolante.

Il Titolare del Permesso di Costruire che non rispetta l'obbligo progettualmente assunto, anche in minima parte, deve versare la differenza degli oneri maggiorati della quota di interesse in misura del 10% annuo, maturati dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.
Le norme e le prescrizioni di cui prima devono essere riportate in ogni Atto di Permesso di Costruire rilasciato con il beneficio del contributo ridotto.

11[^]) si concede una riduzione in merito agli oneri per attività produttive (Tabella 7) e per attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive (tabella 8), finalizzata alla incentivazione delle suddette attività che versano in precarie condizioni, come di seguito indicato :

- zone "RS", riduzione del 50%;
- aree esterne, riduzione del 33%.

12[^]) si stabilisce, inoltre, infine, che per quanto non espressamente previsto nella presente Deliberazione deve essere fatto riferimento alle norme di carattere generale del D.P.R. 06 giugno 2001, n.ro 380, s.m.i., della Legge Regionale 05 dicembre 1977, n.ro 56, con le successive modifiche ed integrazioni, nonché ai criteri di cui alla D.C.R. n.ro 179/CR - 4170 del 26 maggio 1977.

13[^]) quanto disposto nel presente provvedimento si applica alle pratiche edilizie presentate a decorrere dal 1° gennaio 2013 ed a tutte quelle pratiche edilizie giacenti presso gli uffici comunali alla data del 31.12.2012, per le quali non è stata presentata, a quella data, quale termine ultimo massimo fissato, la eventuale documentazione richiesta d'ufficio, mentre non si applica a quelle pratiche, sostanzialmente perfezionate, per la quali mancava, sempre a quella data, soltanto il provvedimento abilitativo.

**SUCCESSIVAMENTE
LA GIUNTA COMUNALE**

Con votazione unanime,

D E L I B E R A

L'immediata eseguibilità del presente provvedimento.

TABELLA 1 - VARIAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE
INDICE GENERALE (ANNO 1977 - BASE 100)

ANNO RIFERIM.	VARIAZIONE % RISPETTO ANNO PRECEDENTE	VARIAZIONE BASE 100 - ANNO 1977	NOTE
1977	-	100,00	
1978	12,44	112,44	
1979	15,75	130,15	
1980	21,13	157,65	
1981	18,70	187,13	
1982	16,34	217,71	
1983	14,99	250,34	
1984	10,58	276,83	
1985	8,60	300,64	
1986	6,13	319,06	
1987	4,57	333,65	
1988	4,98	350,26	
1989	6,56	373,24	
1990	6,08	395,93	
1991	6,46	421,51	
1992	5,28	443,76	
1993	4,23	462,54	
1994	3,93	480,71	
1995	5,36	506,48	
1996	3,88	526,13	
1997	1,79	535,55	
1998	1,72	544,76	
1999	2,10	556,20	
2000	2,70	571,22	
2001	2,30	584,35	
2002	2,70	600,13	
2003	2,30	613,94	
2004	2,20	627,44	
2005	1,70	638,11	
2006	2,00	650,87	
2007	2,00	663,89	
2008	3,60	687,79	
2009	4,90	721,49	
2010	1,50	732,31	
2011	2,70	752,09	

TABELLA 2 – SCHEMA PER IL CALCOLO DEL PARAMETRO COMPLESSIVO RELATIVO AD
OGNI COMUNE

- a) POPOLAZIONE 1976 340
 b) POPOLAZIONE 2011 512
 c) hm (capoluogo) < 900

1. Calcolo dei parametri sulla base dei sub a), b), d), comma 4 dell'art. 16 della D.P.R. 380/2001 s.m.i. da applicare alla stima delle Opere di Urbanizzazione primarie e secondarie.

1.1 Popolazione 2011 =

Parametro a1 = 0,70

1.2 $\frac{\text{Popolazione 11} - \text{Pop. 76}}{\text{Pop. 76}}$

Parametro a2 = 1,10

1.3 hm. < 900

Parametro b = 1

1.4 Pop. 2011

OO.UU.1a Parametro d1 = 0,9

OO.UU.2a Parametro d2 = 0,9

Oneri aggiuntivi per
urbanizzazioni indotte 5%

Par. OO.UU. 1a	$(0,7 \times 1,10 \times 1 \times 0,9) =$	0,693
Par. OO.UU. 2a	$(0,7 \times 1,10 \times 1 \times 0,9) =$	0,693

COMUNE DI VIDRACCO - ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N.RO 44 DEL 29/11/2012
 TABELLA 3 - COMPUTO DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI RELATIVI ALLE OO.UU. PRIMARIA PER UN INSEDIAMENTO DI 5.000 ABITANTI

Opere urbanizzazione primaria	Incidenza unita' fisica per unita' di superficie	Quantita' di infrastruttura	Costo unitario infrastruttura: euro	Costo totale infrastruttura: euro	Costo medio per abitante: euro	Costo medio per mc. edif. (1ab x 80 mc.): euro	Note
	1	2	3	4	5	6	
sistema viario pedonale e veicolare	mq. mq.	75.000	46,00	3.450.000,00	690,00	8,62	
rete e impianti per smaltimento rifiuti liquidi	ml. mq.	7.500	480,00	3.600.000,00	720,00 86,00 (*)	10,08	(*) per depuraz.
opere di presa e distribuzione acqua	ml. mq.	7.500	177,00	1.327.500,00	265,50	3,32	
parcheggi	-	-	-	-	116,25	1,45	vedi tabella 4 per operazioni di computo
impianti illuminazione pubblica	ml. mq.	7.500	195,00	1.462.500,00	292,50	3,66	
COSTO PARZIALE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA					2.170,25	27,13	
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di: sistema di distribuzione energia elettrica, gas e telefono 15 % di 2.170,25 =							
a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico 10 % di 2.170,25 =							
c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere							
COSTO GLOBALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA					2.712,82	33,91	

Nota: Tabelle Regionali aggiornate a dicembre 2011

COMUNE DI VIDRACCO - ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N.RO 41 DEL 29/11/2012
 TABELLA 4 - COMPUTO DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA PER UN INSEDIAMENTO DI 5.000 ABITANTI

Opere di urbanizzazione secondaria	Standard urbanistici di progetto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	mq./ab.	%	Utenti per 5.000 ab.	N. sezioni per sott-col.3	Utenti servizi	Superficie minima per utente	Sup. minima dell'infra-structura	Costo infra-structura per unita' di superficie	Costo medio infrastrutture	Costo medio per raggrup.	Sup. minima per inter-vento	Costo medio per unitario per acquisto area	Costo totale per acquisto area	Costo totale per interv.	Costo medio per abitante	Costo per mc. edific. (tab=80mc.)	
Asili Nido	7	1,85	93	-	100	10-12	1.000	1.385,00	1.385.000,00	6.336.200,00	35.000	7,50	262.500,00	6.598.700,00	1.319,74	16,50	
			169	6	180	6,67	1.200	1.434.000,00									
			361	15	375	7,08	2.650	1.908.000,00									
			211	9	225	9,61	2.160	1.609.200,00									
Giardini e parchi pubblici	12,5	-	-	-	-	-	52.500	23,00	1.207.500,00	2.187.500,00	62.500	7,50	468.750,00	2.656.250,00	531,25	6,64	
			-	-	-	-	10.000	980.000,00									
Impianti Sportivi	3	-	-	-	-	-	2.500	710,00	-	1.775.000,00	15.000	7,50	112.500,00	1.887.500,00	377,50	4,72	
			-	-	-	-	12.500	-									
Mercati; Delegazioni Comunali; centri civici culturali socio-sanitari	2,5	-	-	-	-	-	12.500	39,00	-	487.500,00	12.500	7,50	93.750,00	581.250,00	116,25	1,45	
			-	-	-	-	-	-									
Spazi di sosta e parcheggio																	
COSTO PARZIALE OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA 2.344,74																	
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di: <ul style="list-style-type: none"> a) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale; b) impianti di smaltimento rifiuti solidi; c) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e di sponde di fiumi e laghi; d) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti per opere di consolidamento del terreno; 																	
COSTO GLOBALE OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA 2.930,93																	

(*) Il conteggio e' effettuato ai soli fini della verifica degli standard e del relativo costo dell'area; per la stima vedere Tabella 3.

COMUNE DI VIDRACCO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N.RO 41 DEL 29/11/2012

TABELLA 5 - SCHEMA PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

COMUNE DI VIDRACCO		OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA							
		1	2	3	4	5	6	7	8
		Abitanti ancora insediabili in ogni area	Percentuale degli abitanti ancora insediabili in ogni area rispetto al totale	Coefficiente di Comprensorio	Costo medio infrastruttura (vedi Tabella 3)	Percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuove concessioni	$6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$ $6 = 8 : 7$	Mc. da realizzare	Costo-ricavato con metodo analitico diretto dell'infrastruttura
Tessuto edilizio esistente	Sistema viario pedonale e veicolare	30	15	1	8,62	20	0,26		
	Rete ed imp. per smaltim. e depurazione rifiuti liquidi				10,08	20	0,30		
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua				3,32	20	0,10		
	Spazi di sosta e di parcheggio				1,45	20	0,04		
	Reti ed impianti pubblica illuminazione				3,65	20	0,11		
Aree di completamento ed esterne	Sistema viario pedonale e veicolare	168	85	1	8,62	30	2,20		
	Rete ed imp. per smaltim. e depurazione rifiuti liquidi				10,08	40	3,43		
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua				3,32	40	1,13		
	Spazi di sosta e di parcheggio				1,45	40	0,49		
	Reti ed impianti pubblica illuminazione				3,65	40	1,24		
TOTALE PARZIALE		198	100				9,30	-	-
9.	Costo analitico Indiretto Diretto	$9 = \frac{4 \times 5 \times 3 \times 2}{8 : 7}$						9,30	
10	Oneri indotti	$10 = 5\% \text{ di } 9$						0,47	
11	Totale parziale	$11 = 9 + 10$						9,77	
12	Parametri	$12 = a_1 \times a_2 \times b \times d_1$						0,693	
13	Incidenza OO.UU. per mc.	$13 = (9+10) \times 12$						6,77	
14	Parametro di zona e di intervento	C o C/1						1	
15	TOTALE GLOBALE	$15 = 13 \times 14$						6,77	

COMUNE DI VIDRACCO - ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N.RO 44 DEL 29/11/2012
 TABELLA 6 - SCHEMA PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

COMUNE DI VIDRACCO		OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA							
		1	2	3	4	5	6	7	8
		Abitanti ancora insediabili in ogni area	Percentuale degli abitanti ancora insediabili in ogni area rispetto al totale	Coefficiente di Comprensorio	Costo medio infrastruttura (vedi Tabella 4)	Percentuale per il completamento delle OO.UU. pertinenti alle aree oggetto di nuove concessioni	$6 = 4 \times 5 \times 3 \times 2$ $6 = 8 : 7$	Mc. da realizzare	Costo-ricavato con metodo analitico diretto dell'infrastruttura
Tessuto edilizio esistente	Infrastrutture scolastiche	30	15	1	16,50	20	0,50	-	-
	Attrezzature verdi e sport				6,64	30	0,30		-
	Attrezzature civiche				4,72	30	0,21		-
Aree di completamento	Infrastrutture scolastiche	168	85		16,50	20	2,80	-	-
	Attrezzature verdi e sport				6,64	30	1,69		-
	Attrezzature civiche				4,72	30	1,20		-
TOTALE PARZIALE		198	100				6,70	-	-
9	Costo analitico Indiretto Diretto	$9 = \frac{4 \times 5 \times 3 \times 2}{8 : 7}$						6,70	
10	Oneri indotti	$10 = 5\% \text{ di } 9$						0,34	
11	Totale parziale	$11 = 9 + 10$						7,04	
12	Parametri	$12 = a1 \times a2 \times b \times d2$						0,693	
13	Incidenza OO.UU. per mc.	$13 = (9+10) \times 12$						4,88	
14	Parametro di zona e di intervento	C o C/1						1	
15	TOTALE GLOBALE	$15 = 13 \times 14$						4,88	

TABELLA RIASSUNTIVA

COSTO OO.UU. 1a per MC.	6,77	COSTO OO.UU. 1a per MQ.	-
COSTO OO.UU. 2a per MC.	4,88	COSTO OO.UU. 2a per MQ.	-
COSTO TOTALE per MC.	11,65	COSTO TOTALE per MQ.	-

TABELLA 7 - STIMA SINTETICA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVA ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 19 (*)

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attivita' produttive in relazione alla sup. di calpestio per addetto (mq/add.) (**)	Costo opere di urbanizzazione per unita' di utenza euro/mc.		Parametro h (****)	Costo OO.UU. per unita' di utenza e per attivita' produttiva		Coefficiente (k) per n. addetti occupati nell'ind. da applicarsi alla col. 7				Costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (k) euro/mq.				Onere totale opere di urbanizzazione euro/mq.																								
		Primaria	Secondaria		Primarie 3 x 5	Secondarie 4 x 5	<50	50-200	200-1000	>1000	<50	50-200	200-1000	>1000	<50	50-200	200-1000	>1000																					
		1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19																		
Industriale	Classe A: dens. < 150 mq/add. (**)	$\frac{2.712,82 \times 0,6 (p) \times 0,693}{75} = \text{euro/mq. } 15,00 \text{ (****)}$ $\frac{2.930,93 \times 0,693}{75 \times 3} = \text{euro/mq. } 9,00 \text{ (****)}$			1. densita' < 40 mq/add.																																		
	1.1. ind. trasf. mat. prime				1,2																18,00	10,80	0,9	0,9	1,0	1,0	9,72	9,72	10,80	10,80	27,72	27,72	28,80	28,80					
	1.2. ind. meccaniche				1																15,00	9,00	0,7	0,8	0,9	1,0	6,30	7,20	8,10	9,00	21,30	22,20	23,10	24,00					
	1.3. ind. mecc. di precisione, elettronica, ottica				0,9																13,50	8,10	0,7	0,8	0,9	1,0	5,67	6,48	7,29	8,10	19,17	19,98	20,79	21,60					
	2. densita' 40-70 mq/add.				0,8																12,00	7,20	1,0	1,0	1,0	1,0	7,20	7,20	7,20	7,20	19,20	19,20	19,20	19,20					
	2.1. ind. trasf. mat. prime				0,7																10,50	6,30	0,7	0,8	0,9	1,0	4,41	5,04	5,67	6,30	14,91	15,54	16,17	16,80					
	2.2. ind. manifatturiere varie				0,6																9,00	5,40	1,0	1,0	1,0	1,0	5,40	5,40	5,40	5,40	14,40	14,40	14,40	14,40					
	3. densita' 70-150 mq/add.				0,5																7,50	4,50	0,7	0,8	0,9	1,0	3,15	3,60	4,05	4,50	10,65	11,10	11,55	12,00					
	3.1. ind. trasf. mat. prime																																						
	3.2. ind. manifatturiere varie																																						
Classe B: dens. > 150 mq/add. (**)	$\frac{2.712,82 \times 0,6 \times 0,693}{150} = \text{euro/mq. } 7,50$ $\frac{2.930,93 \times 0,693}{150 \times 3} = \text{euro/mq. } 4,50$				1.1. industrie trasformazione materie prime	0,5	3,75	2,25	1,0	1,0	1,0	1,0	2,25	2,25	2,25	2,25	6,00	6,00	6,00	6,00																			
1.2. ind. meccaniche					0,5	3,75	2,25	1,0	1,0	1,0	1,0	2,25	2,25	2,25	2,25	6,00	6,00	6,00	6,00																				

(*) La tabella e' costruita:

- a) secondo la lettera e lo spirito dell'art. 10 dove i tipi di attivita' produttive sono distinti in funzione del rapporto sup./addetti.
- b) tenendo conto delle diversificazioni produttive
- c) tenendo conto dell'apporto occupazionale dei diversi tipi di industria
- d) selezionando gli oneri in relazione all'ampiezza della singola industria

(**) La classificazione delle professioni e delle attivita' produttive - desunta da ISTAT 1971- e' la seguente:

industrie di trasformazione delle materie prime: 3.09.3.12.3.13A.3.13E;

industrie meccaniche di precisione, elettronica, ottica 3.10G.3.10H, industrie meccaniche e varie: per risulta.

(***) Superficie di calpestio per addetto: ai sensi del 1 c. art. 10 le differenziazioni tra i tipi delle attivita' produttive sono individuate tramite il rapporto: mq. di superficie di calpestio/addetti.

(****) Parametro h: parametro in relazione ai tipi di attivita' produttive e, nell'ipotesi della presente tabella, in funzione della superficie di calpestio per addetti.

(*****) Il valore "75" e' il valore medio tra 150 mq/add.

(p) il dato sintetico viene adeguato alla realta' infrastrutturale mediante un coefficiente correttivo (0,6)

COMUNE DI VIDRACCO – ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N.RO 41 DEL 29/11/2012
 TABELLA 8 – COMPUTO STIMA SINTETICA PER ATTIVITA' DI CUI AL 2° COMMA ART. 19

TIPI DI ATTIVITA'	SUPERFICIE NETTA	Opere di urbanizzaz. primaria (*)		Opere di urbanizzaz. secondaria (**)		TOTALE €/mq.
		parametro	€/mq.	parametro	€/mq.	
attività commerciali (*) (**)	S < 200 mq.	1	37,60	1	16,90	54,50
	200 mq. < S < 2.000 mq.	1,2	45,10	1	16,90	62,00
	S > 2.000 mq.	1,5	56,40	1	16,90	73,30
attività direzionali (***)	–	1,5	56,40	1	16,90	73,30
attività turistico-ricettive	–	1	37,60	–	67,60	105,20
(attività agricole escluse) attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	esente					

(*) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. primaria sia pari a quella della residenza per 80 mc. (€ 2.712,82) per 30 mq. in relazione alla struttura commerciale despecializzata del Comune.

(**) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari ad 1/4 di quella della residenza per 80 mc. (€ 2.930,93) per 30 mq. in relazione alla struttura commerciale despecializzata del Comune.

(***) In prima approssimazione, per le attività direzionali, per le OO.UU. primaria e secondaria si presume una incidenza pari a quella delle attività commerciali per S > 2.000 mq.

$$\frac{2.712,82 \times 0,6^{(p)}}{30} \times 0,693 = \text{€/mq. } 37,60 \text{ (valore base opere di urbanizzazione primaria)}$$

$$\frac{2.930,93}{30 \times 4} \times 0,693 = \text{€/mq. } 16,90 \text{ (valore base opere di urbanizzazione secondaria)}$$

(p) il dato sintetico viene adeguato alla realtà infrastrutturale mediante un coefficiente correttivo (0,6)

COMUNE DI VIDRACCO - ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N.RO 44 DEL 29/4/2012
 TABELLA 9 - PARAMETRI DA APPLICARE IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI DI ZONA ED AI VARI TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche		
		OO.UU. primaria	OO.UU. second.	tipo di intervento	coeff.	
insediamenti residenziali	a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione 1. interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso 2. interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonchè interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso 3. esterne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso 4. esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonchè interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso b) aree di completamento: con ifn (indice fondiario netto) < 1,00 mc./mq. 1,00 < ifn < 2,00 mc./mq. ifn > 2,00 mc./mq. c) aree di espansione : con it (indice territoriale) it < 1,00 mc./mq. 1,00 < it < 1,50 mc./mq. it > 1,50 mc./mq.	0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie	0,7	
		0,8	0,8		interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà	0,8
		1	1		interventi non ricadenti in aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art.7 Legge 28.01.77 n.ro10	0,8
destinazioni rurali speciali	note: per le indicazioni degli indici di fabbricabilità valgono i valori teorici ammessi dagli strumenti urbanistici e non quelli progettuali edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della Legge 28.01.1977 n.ro 10	1	1	-	-	
insediamenti direzionali	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico..... ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....	0,3	0,3	-	-	
		0,25	0,25	-	-	
insediamenti commerciali	nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico..... ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico.....	1	1	interventi ricadenti in aree "167"	0,9	
		0,5	0,5	interventi ricadenti in aree "167"	0,9	
insediamenti produttivi	zone industriali di riordino zone industriali di nuovo impianto attrezzato impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici) zone artigianali in riordino zone artigianali di nuovo impianto attrezzato	0,8	0,8	interventi ricadenti in aree ex art. 27 Legge 865/1971:	0,8	
		1	1	con diritto di superficie con diritto di proprietà		

COMUNE DI VIDRACCO - ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N.RO 41 DEL 29/11/2012

TABELLA 10 - PROSPETTO RIEPILOGATIVO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI.

ZONE OMOGENEE	TIPI DI INTERVENTO - EDIFICI RESIDENZIALI								NOTE
	RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO		AMPLIAMENTO SUPERIORE 20 %		NUOVE COSTRUZIONI		TOTALE		
	Senza aumento carico urban.	Con aumento carico urban.	Senza aumento carico urban.	Con aumento carico urban.	OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria			
ZONE INSEDIAMENTI STORICI "RS" oneri ridotti, art.10	3,90 1,95	5,82 2,91	-	-	-	-	-	-	
ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "RC"	5,82	7,80	7,80	11,65	6,77	4,88	11,65		
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "RE"	5,82	7,80	7,80	11,65	6,77 (*)	4,88	11,65		
AREE ESTERNE AGRICOLE	5,82	7,80	7,80	11,65	6,77	4,88	11,65		
- aree urbanizzate - detrazione per interventi di aree sprovviste di: - strade - fognatura - rete idrica - illuminazione pubblica	1,09 1,35 0,45 0,49	1,46 1,81 0,60 0,66	1,46 1,81 0,60 0,66	2,18 2,71 0,90 0,98	2,18 2,71 0,90 0,98	- - - -	2,18 2,71 0,90 0,98	2,18 2,71 0,90 0,98	
- bassi fabbricati, punto b.2. - volumi tecnici agricoli, punto b.3.	- -	- -	5,83 5,83	5,83 5,83	3,39 3,39	2,44 2,44	5,83 5,83	5,83 5,83	

Nota Bene: vedere anche tabella 9 e norme di attuazione

(*) aree sottoposte a PEC - realizzazione diretta OO.UU. primarie.

Del che si è redatto il presente verbale che, osservate le prescritte formalità viene sottoscritto.

IL SINDACO
BERNINI Antonio



IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Fernando BAGLIVO

VISTO: Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
BERNINI Antonio



VISTO: Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale il giorno **09.02.2013** per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124 T.U.E.L. n. 267/2000);

è stata compresa nell'elenco n. **275**, in data **09.02.2013**, delle deliberazioni comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125 T.U.E.L. n. 267/2000);

Vidracco, lì **09.02.2013**



IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Fernando BAGLIVO

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il giorno _____

☞ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, T.U.E.L. n. 267/2000);

☞ decorsi 30 giorni dalla trasmissione dell'atto all'organo di controllo (art. 134, comma 1, T.U.E.L. n. 267/2000)

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come prescritto dall'art. 124 T.U.E.L. n. 267/2000), per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____;

Vidracco, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Fernando BAGLIVO