



Comune di Novara
Servizio Governo del Territorio

**DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA E SECONDARIA**

Il D.P.R. 380/2001 (*Testo Unico dell'edilizia*) e successive modifiche e integrazioni, all'art. 16, comma 1, stabilisce che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

In particolare, gli oneri di urbanizzazione rappresentano un contributo che chi costruisce deve corrispondere al Comune a titolo di partecipazione alle spese che lo stesso Comune deve affrontare sia per infrastrutturare e servire i quartieri di nuova realizzazione, sia per mantenere in efficienza le infrastrutture e i servizi già esistenti.

Il comma 4 dello stesso articolo di legge stabilisce poi che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

I successivi commi 6 e 9 dello stesso articolo prescrivono inoltre che ogni cinque anni i Comuni provvedano 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, mentre il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni e viene adeguato annualmente ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, ivi compresi i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Il Comune di Novara ha stabilito i criteri e determinato i valori degli oneri di urbanizzazione, sulla base delle tabelle parametriche approvate dalla Regione Piemonte con la D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, attraverso la deliberazione del Consiglio Comunale n° 523 del 25/7/1977.

Il successivo aggiornamento è stato fatto con la D.G.C. n° 324 del 10/3/1989, ratificata con D.C.C. n° 342 del 29/5/1989.

In tale atto veniva presa la decisione di applicare l'incremento registrato in tale intervallo di tempo, pari al 108%, in due fasi, e cioè un primo aumento del 44,2% all'atto della stessa deliberazione e di rinviare il successivo, anch'esso del 44,2% a partire dal 1/6/1990.

Con successiva D.G.C. n° 2024 del 16/10/1991 veniva disposto di incrementare i valori tabellari così ottenuti del 25%.

Le successive deliberazioni della Giunta Comunale n° 242 del 30/12/1993 e n° 265 del 18/3/1998, apportavano ai suddetti valori ulteriori incrementi sulla base dei sopravvenuti maggiori costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I successivi aggiornamenti sono stati fatti utilizzando gli incrementi percentuali degli indici ISTAT.

Poiché la legge stabilisce che debba essere garantita l'equivalenza tra gli oneri di urbanizzazione e l'effettivo costo delle opere, si rende ora necessario procedere all'aggiornamento dei medesimi.

Per determinare dunque il valore unitario aggiornato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati utilizzati i criteri e le tabelle forniti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 179-4160 del 26/5/1977 e successive modifiche e integrazioni.

Innanzitutto si è proceduto alla determinazione dei parametri di cui alle Tabelle A, B, C1 e D dell'Allegato "0" della citata D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977.

Tabella A																						
Parametri da attribuire alla stima globale dei costi di urbanizzazione in funzione della dimensione e della dinamica demografica dei Comuni (*)																						
<p>A.1 <i>Parametri in funzione della dimensione</i></p> <p>Assunto il valore complessivo della popolazione residente (P) nel Comune alla data più aggiornata, si applicano i seguenti coefficienti:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">P <</td> <td style="padding-right: 20px;">3.000 ab.</td> <td>A1₁ = 0,70</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">3.000 < P <</td> <td style="padding-right: 20px;">10.000 ab.</td> <td>A1₂ = 0,80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">10.000 < P <</td> <td style="padding-right: 20px;">50.000 ab.</td> <td>A1₃ = 1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">50.000 < P <</td> <td style="padding-right: 20px;">200.000 ab.</td> <td>A1₄ = 1,05</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; padding-right: 20px;">P ></td> <td style="padding-right: 20px;">200.000 ab.</td> <td>A1₅ = 1,10</td> </tr> </table>	P <	3.000 ab.	A1 ₁ = 0,70	3.000 < P <	10.000 ab.	A1 ₂ = 0,80	10.000 < P <	50.000 ab.	A1 ₃ = 1,00	50.000 < P <	200.000 ab.	A1 ₄ = 1,05	P >	200.000 ab.	A1 ₅ = 1,10	<p>A.2 <i>Parametri in funzione dell'andamento demografico</i></p> <p>Assunto come periodo di riferimento per l'andamento demografico il quindicennio precedente e calcolata la variazione (V), dove $V = (P \text{ al } 2/5/2016 - P \text{ al } 2/5/2001) / P \text{ al } 2/5/2001$, si applicano i seguenti coefficienti:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Incremento demografico: $V > 0,15$</td> <td>A2₁ = 1,10</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Stazionarietà: $0,10 < V < 0,15$</td> <td>A2₂ = 1,00</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Decremento demografico: $V < 0,10$</td> <td>A2₃ = 0,80</td> </tr> </table>	Incremento demografico: $V > 0,15$	A2 ₁ = 1,10	Stazionarietà: $0,10 < V < 0,15$	A2 ₂ = 1,00	Decremento demografico: $V < 0,10$	A2 ₃ = 0,80
P <	3.000 ab.	A1 ₁ = 0,70																				
3.000 < P <	10.000 ab.	A1 ₂ = 0,80																				
10.000 < P <	50.000 ab.	A1 ₃ = 1,00																				
50.000 < P <	200.000 ab.	A1 ₄ = 1,05																				
P >	200.000 ab.	A1 ₅ = 1,10																				
Incremento demografico: $V > 0,15$	A2 ₁ = 1,10																					
Stazionarietà: $0,10 < V < 0,15$	A2 ₂ = 1,00																					
Decremento demografico: $V < 0,10$	A2 ₃ = 0,80																					
(*) Il parametro complessivo da applicare alla stima globale dei costi di urbanizzazione risulta dal prodotto dei relativi coefficienti A.1 x A.2																						
Determinazione del parametro																						
Popolazione residente (P) nel Comune di Novara al 31/12/2016: 104.477 abitanti. Quindi si applica il coefficiente A1₄ = 1,05	Variazione dell'andamento demografico negli ultimi quindici anni $V = (104.477 - 102.214) / 102.214 = 0,022$. Quindi si applica il coefficiente A2₃ = 0,80																					
Il parametro A riferito alla presente tabella da attribuire alla stima globale dei costi di urbanizzazione è dato quindi dal prodotto dei coefficienti A1₄ x A2₃: 1,05 x 0,80 = 0,84																						

Non sono applicabili i parametri di cui alla Tabella B (Parametro in funzione delle caratteristiche geografiche), poiché il Comune di Novara è situato a un'altezza inferiore ai 900 metri sul livello del mare, e alla Tabella C1 (Parametro da applicare nei Comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale vigente, in quanto il Comune di Novara è dotato di PRG approvato nel 2008).

Tabella D
Parametri da applicare in relazione alla lettera d) dell'art. 4, comma 4, del D.P.R. 380/2001 (già art. 5, comma 1, della Legge 10/1977

Comuni con popolazione:		Parametri da applicare al costo globale medio per unità di intervento		Oneri aggiuntivi per opere di urbanizzazione indotte (**)
		Opere di urbanizzazione primaria	Opere di urbanizzazione secondaria	
D.1	P < 3.000	0,9	0,9	5%
D.2	3.000 < P < 10.000	0,9	1	7%
D.3	P > 10.000	1	1	10, 15, 25%

(**) da applicare ai costi parziali per opere di urbanizzazione di cui all'allegato 3 della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, o al costo globale della stima analitica

Determinazione del parametro

La popolazione residente P nel Comune di Novara è superiore a 10.000 abitanti. Quindi il parametro da applicare è il **D.3**

Successivamente, sulla base dell'assunto indicato al punto 2.5 (*Parametri da attribuire alla stima globale dei costi di urbanizzazione*) dell'Allegato 1 della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, secondo cui nella valutazione occorre tenere conto anche delle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici, si è provveduto ad analizzare la suddivisione del territorio operata dal vigente strumento urbanistico generale, che può essere rappresentata nella seguente tabella di riepilogo.

Tabella E			
Zona	Descrizione	Superficie Mq.	%
A	Centri Storici	762.437	0,742%
B1	Tessuto consolidato Mix R	13.564.601	13,196%
B2	Tessuto consolidato Mix P	3.233.900	3,146%
C	Aree di ampliamento Mix R	1.979.451	1,926%
D	Aree di ampliamento Mix P	3.830.251	3,726%
E	Aree agricole	68.096.600	66,248%
F	Attrezzature di interesse comunale	8.774.000	8,536%
	Ferrovie e grandi infrastrutture	2.548.760	2,480%
Superficie territoriale complessiva		102.790.000	100,000%
Totale aree urbanizzate e urbanizzabili (A+B1+B2+C+D)		23.370.640	22,736%
Incidenza delle aree urbanizzate (A+B1+B2) sul totale delle aree urbanizzate e urbanizzabili		17.560.938	75,141%
Incidenza delle aree urbanizzabili (C+D) sul totale delle aree urbanizzate e urbanizzabili		5.809.702	24,859%

Considerato che circa i tre quarti delle aree che il PRG destina ad attività diverse da quella agricola, dai servizi e dalle infrastrutture sono dotate di opere di urbanizzazione, si ritiene di poter applicare al parametro D3 di cui alla precedente tabella D la riduzione massima del 50%, secondo quanto previsto al punto 3, comma 6, lettera b) dell'Allegato "0" della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977.

Il territorio comunale, in relazione al grado di urbanizzazione, è così suddiviso:

1. Aree urbanizzate, ossia quelle dotate di tutte le opere di urbanizzazione; rientrano fra queste il centro storico, i centri storici minori e le aree comunque inserite in un tessuto edilizio consolidato e completamente edificato, fatta salva la presenza di lotti liberi residuali, dove il piano regolatore prevede gradi diversi di trasformabilità urbanistica secondo un indice di utilizzo fondiario (IF);
2. Aree urbanizzabili, ossia quelle sprovviste in tutto o in parte delle opere di urbanizzazione, attuabili per lo più attraverso strumento urbanistico esecutivo o intervento diretto convenzionato secondo un indice di utilizzo territoriale (IT);
3. Aree non urbanizzabili, ossia quelle che il piano regolatore individua come non suscettibili di edificazione; rientrano fra queste le aree agricole, quelle destinate a parchi e giardini, quelle soggette a misure di tutela ambientale e idrogeologica.

In termini più specifici, il piano regolatore inserisce fra le aree urbanizzate il centro storico, i centri storici minori e i cosiddetti "tessuti urbani esistenti"; fra le aree urbanizzabili inserisce i cosiddetti "tessuti urbani e produttivi di progetto" e le aree di trasformazione definite come "ambiti tematici e a prescrizioni specifiche"; le aree non urbanizzabili non vengono evidentemente prese in considerazione ai fini della presente trattazione.

Sulla scorta dell'assetto territoriale sopra descritto, si è provveduto a individuare le principali aree di intervento, secondo la loro ubicazione, la destinazione d'uso prevalente e l'indice di edificabilità. Per quanto riguarda le aree urbanizzate con destinazione MixR, si è operata una suddivisione in quattro macrozone, e in particolare "Centro", "Semicentro", "Periferia", così come individuate sulle Tavole A.1 e A.2 allegate alla presente Relazione, e "Centri Storici Minori".

Tabella F			
Destinazione d'uso	Zona di intervento	Indice medio di edificabilità	
Mix R	Centro (Centro Storico e Tessuto Urbano esistente Ua3) (Indice Fondiario medio)	mc/mq	4
	Semicentro (Tessuto Urbano esistente Ua2,5 – Ua2 (Indice Fondiario Medio)	mc/mq	2,25
	Periferia (Tessuto Urbano esistente Ua2,5 – Ua2 – Ua 1,5 (Indice Fondiario Medio)	mc/mq	2
	Centri storici minori (Indice Fondiario)	mc/mq	2
	Aree di trasformazione (Indice territoriale medio)	mc/mq	1
Mix P	Tessuto produttivo interno esistente (Indice Fondiario)	mq/mq	1
	Tessuto produttivo esterno esistente (Indice Fondiario)	mq/mq	1
	Aree di trasformazione (Indice territoriale medio)	mq/mq	0,6

Per la determinazione dei costi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria si è proceduto come segue:

- per le opere di urbanizzazione primaria è stato utilizzato il criterio analitico, attraverso una stima dei costi basata sul Preziario delle opere pubbliche della Regione Piemonte e inserendo i relativi valori della Tabella n. 3 dell'Allegato 3 della citata D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, al fine di determinare l'incidenza di tali costi per ogni metro cubo edificabile.

- per le opere di urbanizzazione secondaria si è invece utilizzato il criterio sintetico, assumendo come dato di riferimento i valori contenuti nella Tabella 4 del medesimo Allegato 3 della citata deliberazione regionale e provvedendo ad aggiornarne i valori secondo l'indice di incremento percentuale rilevato dall'ISTAT sui costi di costruzione da giugno 1977 a novembre 2016, ultimo dato disponibile pari al 741,7%.

In entrambi i casi, ai costi così ottenuti si sono applicati:

- il parametro in funzione della dimensione demografica attuale e della sua dinamica negli ultimi quindici anni, individuato nella Tabella A dell'Allegato "0" D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, e pari a **0,84**.

- il coefficiente di variazione media dei costi di costruzione in funzione dell'area territoriale in oggetto, che per Novara è individuato in **0,885** (cfr. Scheda B dell'Allegato n. 2 alla D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977

Con i dati così ottenuti, utilizzando le Tabelle n. 3 e 4 dell'Allegato 3 e le Tabelle 5 e 6 dell'Allegato 4 della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, si sono determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la residenza, le attività produttive e quelle commerciali, direzionali, turistico-ricettive, relativi a interventi di nuovo impianto in aree non urbanizzate, così come illustrato nelle Tabelle 3, 4, 5 e 6.

Gli oneri unitari di base come sopra determinati utilizzano come presupposto un costo unitario delle opere di urbanizzazione per ogni metro cubo di costruzione, basato su un unico indice di edificabilità teorico pari a 1 mc/mq.

Appare dunque evidente che la loro applicazione diffusa e indifferenziata sull'intero territorio comunale, a prescindere, cioè, dall'effettiva capacità edificatoria delle aree, non sarebbe corretta, poiché, a parità di estensione dell'area di intervento, l'incidenza dei costi di urbanizzazione per ogni metro cubo edificabile cresce in modo inversamente proporzionale all'indice di edificabilità.

A tale scopo, la D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977 ha indicato nella Tabella C allegata alla medesima deliberazione i parametri correttivi applicabili a seconda della diversità delle varie zone di intervento.

Tali parametri sono tuttavia di natura generale e non possono ovviamente tenere conto delle peculiarità locali contenute nei piani regolatori dei singoli Comuni.

Per tale motivo si propone di integrare la richiamata Tabella C allegata alla D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, con parametri più puntuali, elaborati con l'impiego degli indici medi di edificabilità indicati nella precedente Tabella F, ricavati da quelli che il PRG attribuisce alle singole aree di intervento.

In altri termini, l'onere unitario di base dovrà essere diviso per l'indice medio di edificabilità individuato per le principali macrozone di intervento individuate nelle Tavole A.1 e A.2

Si reputa peraltro che tale operazione possa essere limitata alle aree con destinazione Mix R, in quanto maggiormente articolate.

Viceversa per le aree con destinazione Mix P si ritengono adeguati i coefficienti previsti nella Tabella C originale.

Destinazione d'uso	Zona di intervento	Indice di edificabilità (I)	Coefficiente (1/I)
Mix R	Centro	4	0,25
	Semicentro	2,25	0,40
	Periferia	2	0,50
	Centri storici minori	2	0,50
	Aree di trasformazione	1	1,00

Di conseguenza, gli oneri unitari di base relativi alla residenza determinati nelle Tabelle 3 e 4, a seconda della zona di intervento, vengono a essere così modificati:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Mix R			
Zona di intervento	Valore base (€)	Coefficiente	Valore finale (€)
Centro	15,50	0,25	3,90
Semicentro	15,50	0,40	6,20
Periferia	15,50	0,50	7,75
Centri storici minori	15,50	0,50	7,75
Aree di trasformazione	15,50	1,00	15,50
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA Mix R			
Zona di intervento	Valore base (€)	Coefficiente	Valore finale (€)
Centro	26,50	0,25	6,60
Semicentro	26,50	0,40	10,60
Periferia	26,50	0,50	13,25
Centri storici minori	26,50	0,50	13,25
Aree di trasformazione	26,50	1,00	26,50

Analogamente, gli stessi parametri sono applicati anche alle altre destinazioni d'uso ricadenti nella categoria Mix P nelle aree sopra indicate.

L'applicazione dei coefficienti di cui sopra consente di ottenere un duplice risultato.

Da un lato una più equa distribuzione dei costi di urbanizzazione correlata alla capacità edificatoria della zona di intervento, in aderenza con il concetto per cui il contributo da versare in corrispettivo monetario non può essere inferiore al costo reale delle opere di urbanizzazione valutato secondo stime analitiche, dovendo sempre essere rispettato il principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione delle opere.

Dall'altro una riduzione dell'onere unitario nelle zone già urbanizzate, dove il contributo è finalizzato al mantenimento in efficienza delle urbanizzazioni già esistenti, il che può rappresentare un indubbio incentivo per gli interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio esistente, rispetto a quelli in aree di nuovo impianto, che implicano consumo di suolo e costi di soglia più elevati.

Inoltre, al fine di incentivare gli interventi di completamento e recupero degli insediamenti produttivi in tutte le aree già urbanizzate rispetto agli interventi in aree da urbanizzare, che conseguentemente implicano un ulteriore consumo di suolo, si propone la riduzione al valore di 0,5 dell'attuale coefficiente pari a 0,8 indicato nella richiamata Tabella C allegata alla D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977. Ciò in considerazione del fatto che nelle aree già urbanizzate i costi di soglia sono ridotti al mero mantenimento in efficienza delle infrastrutture esistenti.

I valori tabellari di base degli oneri di urbanizzazione attualmente in vigore, al netto dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella C, relativi a un intervento di nuova costruzione in area di trasformazione con indice di edificabilità pari a 1, sono i seguenti:

Destinazione d'uso	Primaria	Secondaria	Totale
Residenziale	9,00	10,90	19,90
Produttiva (valore massimo per densità < 40 mq/ addetto e superficie > 1000 mq)	12,95	5,24	18,19
Commerciale (valore massimo per superficie > 2000 mq)	60,71	12,26	72,97
Direzionale	60,71	12,26	72,97
Turistico-ricettiva	12,14	14,71	26,85

Gli incrementi dei valori degli oneri base dopo il presente aggiornamento sono i seguenti:

Destinazione d'uso	Primaria	Secondaria	Totale
Residenziale	72,22%	143,12%	111,06%
Produttiva (valore massimo per densità < 40 mq/ addetto e superficie > 1000 mq)	72,20%	142,37%	92,41%
Commerciale (valore massimo per superficie > 2000 mq)	72,29%	143,07%	84,19%
Direzionale	72,29%	143,07%	84,19%
Turistico-ricettiva	72,24%	-39,23%	11,17%

Entrando nel dettaglio delle singole macrozone di intervento con destinazione Mix R, con l'applicazione dei coefficienti della Tabella C integrata in base agli effettivi indici di edificabilità, si registrano i seguenti scostamenti in relazione alle attività residenziali:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Mix R			
Zona di intervento	Attuali	Aggiornati	Scostamento
Centro	9,00	3,90	-57,00%
Semicentro	9,00	6,20	-31,00%
Periferia	9,00	7,75	-14,00%
Centri storici minori	9,00	7,75	-14,00%
Aree di trasformazione	9,00	15,50	72,00%
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA Mix R			
Zona di intervento	Attuali	Aggiornati	Scostamento
Centro	10,90	6,60	-39,00%
Semicentro	10,90	10,60	-3,00%
Periferia	10,90	13,25	22,00%
Centri storici minori	10,90	13,25	22,00%
Aree di trasformazione	10,90	26,50	143,00%
ONERI DI URBANIZZAZIONE COMPLESSIVI Mix R			
Zona di intervento	Attuali	Aggiornati	Scostamento
Centro	19,90	10,50	-47,00%
Semicentro	19,90	16,80	-16,00%
Periferia	19,90	21,00	6,00%
Centri storici minori	19,90	21,00	6,00%
Aree di trasformazione	19,90	42,00	111,00%

Di primo acchito gli scostamenti appaiono sensibili, sia quelli in aumento, sia quelli in diminuzione. Occorre tuttavia fare alcune obbiettive considerazioni sull'effettiva ricaduta di tali scostamenti sul costo delle nuove costruzioni.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni in aree di trasformazione, che sono quelle su cui si registra il maggior incremento degli oneri tabellari di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, va precisato che l'attuazione di tali interventi è subordinato dal PRG alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi che prevedono l'attuazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei soggetti attuatori. Di conseguenza, il costo effettivo che l'operatore deve sostenere per urbanizzare l'area di intervento deriva dal computo metrico estimativo del relativo progetto.

Volendo tuttavia considerare, in linea puramente teorica, l'incidenza dell'incremento dei valori tabellari sul costo di costruzione, occorre tener conto di quanto segue.

L'incremento, per la residenza, è pari a 22,10 € per ogni metro cubo costruito, vale a dire a 66,30 € per ogni metro quadrato, calcolando un'altezza media di piano di 3,00 metri.

Se si considera che il costo medio di costruzione di un fabbricato residenziale oggi si aggira intorno ai 1.500 € al metro quadrato, l'incremento del valore base degli oneri di urbanizzazione incide per il 4,42%. Tale incidenza si annulla quando si opera in aree già urbanizzate, dove l'onere tabellare registra addirittura un decremento.

Giova tuttavia ribadire che l'incremento degli oneri applicabili nelle aree di trasformazione è del tutto teorico, in quanto nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi il costo delle urbanizzazioni è quello derivante da uno specifico progetto.

Va peraltro sempre ribadito, anche a questo proposito, il principio per cui il valore degli oneri tabellari relativi a un intervento edilizio non può essere inferiore all'effettivo costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area oggetto dell'intervento medesimo. E l'utilizzo dei coefficienti correlati alla capacità edificatoria delle aree è proprio diretto a ottenere tale risultato, evitando sperequazioni fra le diverse parti del territorio.

Se invece si considerano i valori di mercato delle case nuove, desunti dalla rivista "*Il consulente immobiliare*" e riferiti all'autunno 2016, si registrano valori di 3.500 €/mq nel centro, 2.400 €/mq nel semicentro e 1.950 €/mq nelle periferie.

Se per quanto riguarda le periferie, l'incremento del valore degli oneri incide per il 3,4 sul valore di mercato, lo stesso diventa addirittura ininfluenza nelle zone centrali e semicentrali, dove gli oneri tabellari, anziché un incremento, registrano addirittura uno scostamento negativo.

Analogo discorso vale per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, direzionali, turistico ricettive, per i quali, nelle aree di trasformazione, i soggetti attuatori realizzano direttamente le opere di urbanizzazione, mentre nelle aree urbanizzate gli oneri tabellari sono ridotti per effetto dell'applicazione dei parametri di cui alle precedenti tabelle.

Il regolamento prevede inoltre specifiche riduzioni degli oneri tabellari, da applicarsi agli interventi finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili o agli interventi di recupero e riuso, anche con modifica di destinazione d'uso, di fabbricati degradati o dismessi, laddove previsto dalle norme del PRG.

In conclusione, la determinazione dei valori di base aggiornati degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, stimati secondo le indicazioni della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977 e sue successive modifiche e integrazioni, è esplicitata nelle Tabelle 3, 4, 5 e 6.

I valori di riferimento per gli interventi edilizi, risultanti cioè dall'applicazione ai valori di base dei coefficienti di cui alla Tabella C_1 di modifica della Tabella C come sopra proposto, sono contenuti nelle Tabelle 7, 8, 9 e 10.

La quota relativa al contributo ragguagliato al costo di costruzione viene invece aggiornata annualmente sulla scorta della proposta che la Regione invia ai Comuni.

Per quanto concerne i valori dei corrispettivi della monetizzazione delle aree a standard, in alternativa alla cessione delle medesime, nei casi in cui sia consentita, si è proceduto all'aggiornamento dei medesimi, che erano stati determinati con le deliberazioni della Giunta Comunale n° 239 del 19/5/2004 e n° 270 del 24/5/2006.

Detti valori vengono stimati partendo dai valori di mercato teorici unitari degli immobili ricadenti nelle rispettive macroaree di riferimento (Centro, Semicentro, Periferia, Centri Storici minori, Aree di trasformazione), valori mediati fra le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e quelle pubblicate dal periodico "*Il consulente immobiliare*". Ai valori così ricavati si applicano i seguenti parametri:

- Indice medio della capacità edificatoria della macroarea di riferimento espresso in termini di superficie (mq/mq), utilizzando un coefficiente di conversione pari a 1/3 per gli indici che il PRG esprime in termini volumetrici (mc/mq), considerando quale altezza virtuale di un piano edificato la misura di tre metri;

- Incidenza media dell'area nuda: si ricava moltiplicando per il coefficiente teorico pari a 0,65 le percentuali di incidenza indicata sul Consulente Immobiliare, distinte a seconda dell'ubicazione (28% per il Centro, 20% per il semicentro, 16% per la periferia e le frazioni). Al valore dell'area così individuato si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,5, in considerazione del fatto che le aree da cedere per standard sono deprivate della capacità edificatoria.

Il tutto secondo quanto specificato in dettaglio nell'allegata Tabella 11.

Per quanto concerne i corrispettivi per l'asservimento dei parcheggi richiesti in relazione all'insediamento degli esercizi di somministrazione, ai sensi della L.R. 38/2006, fatto salvo quant'altro stabilito dai "*Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*" approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 83 del 17/12/2012, i rispettivi valori sono stabiliti nella misura del 30% dei valori di monetizzazione delle aree a standard, come sopra determinati.

Tale riduzione è conseguente al fatto che il corrispettivo in oggetto non è corrispondente alla cessione di un'area, bensì ad un asservimento all'uso pubblico il cui fine è quello di assolvere a una necessità di carattere temporaneo, legata alla durata dell'esercizio dell'attività di somministrazione.

Il presente Regolamento disciplina anche il Contributo Straordinario di Urbanizzazione, così come prescritto dall'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, e in particolare per quanto concerne la parte di cui alla lettera d ter), anche in relazione ai contenuti dell'allegato A della D.G.R. n° 22-2974 del 29 febbraio 2016.

In sintesi, il Contributo Straordinario di Urbanizzazione è una quota aggiuntiva del Contributo di Costruzione, che si applica nel caso in cui un intervento di trasformazione comporti la necessità di una variante urbanistica o di una deroga alla disciplina urbanistica vigente.

In tal caso, il CSU corrisponde al 50% del maggior valore generato dalla trasformazione. Qualora l'intervento riguardi aree libere non ancora urbanizzate, al CSU si applica un parametro variabile da 1,5 a 2, secondo quanto stabilito dal Regolamento.

In particolare, per il calcolo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione, si è adottato il metodo analitico del Valore di Trasformazione (VT), attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$\mathbf{CSU = 50\% (VT1 - VT0) = 50\% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)].}$$

Il significato e le modalità di determinazione delle singole voci sono puntualmente indicati all'articolo 10 del Regolamento.

In conclusione, il criterio adottato nella determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria mira da un lato ottenere l'equilibrio fra i valori tabellari e il costo effettivo delle opere, dall'altro a favorire gli interventi di rigenerazione urbana e di recupero del tessuto edilizio esistente rispetto a quelli di trasformazione di parti del territorio non ancora edificate, né urbanizzate.

ALLEGATI

Tabella C:	Tabella ex D.C.R. 179 – 4170 del 26/5/1977 e s.m.i. dei parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona e ai tipi di intervento
Aree MixR:	Aree normative del PRG con destinazione MixR
Aree MixP:	Aree normative del PRG con destinazione MixP
Macrozone:	Raggruppamento delle aree normative del PRG in macrozone di intervento
Tabella C_1:	Tabella C modificata relativa ai coefficienti di variazione dei valori unitari
Tabella 3:	Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per un insediamento residenziale teorico
Tabella 4:	Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento residenziale teorico
Tabella 5:	Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive
Tabella 6:	Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive
Tabella 7:	Determinazione dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione per insediamenti residenziali in relazione alle macrozone di intervento
Tabella 8:	Determinazione dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione per attività economiche non produttive
Tabella 9:	Coefficienti di variazione dei valori unitari degli oneri relativi alle attività produttive
Tabella 10:	Determinazione dei contributi relativi a interventi di trasformazione a carattere non edificatorio
Tabella 11:	Determinazione dei valori unitari delle aree per servizi oggetto di monetizzazione
Tavola A.1	Suddivisione del territorio in macrozone
Tavola A.2	Suddivisione del territorio in macrozone

Novara, 13 novembre 2017

Il Dirigente del Servizio Governo del Territorio: Arch. Maurizio Fodai

Il Funzionario dell'Unità Edilizia Privata: Arch. Elisabetta Rossi

Tabella C	Coefficients di variazione dei valori unitari						
Tabella di cui all'Allegato "0" della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, modificata e integrata con la D.C.R. n° 615 del 1/2/2000 Le voci di cui ai punti 1) e 3) della lettera a) relative agli insediamenti residenziali, riportate nella tabella originale allegata alle predette deliberazioni, vengono omesse in quanto riferite a interventi di restauro conservativo che è esente dal contributo di costruzione.							
Destinazioni d'uso	Tipi di intervento	Parametri		Coefficients di variazione del valore unitario			
		OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Area di intervento			
Insediamenti residenziali	a) Aree in tessuto edilizio esistente soggetto a operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione						
	1) interne al centro storico: interventi non limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8	Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie			
	2) esterne al centro storico: interventi non limitati al solo restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso	0,8	0,8	} Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà			
	b) aree di completamento con IF (Indice Fondiario)						
	≤ 1,00 mc/mq	1	1				
	1,00 < IF ≤ 2,00 mc/mq	0,8	0,8				
IF > 2,00 mc/mq	1	1					
c) aree di espansione con IT (Indice Territoriale)			Interventi non ricadenti in aree "167", ma convenzionate ex art 18 D.P.R. 380/2001				
IT ≤ 1,00 mc/mq	1,5	1					
1,00 < IT ≤ 1,5 mc/mq	1	1					
IT > 1,5 mc/mq	1,5	1					
Destinazioni rurali speciali	Edifici rurali che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001	1	1				

Insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L.R. 8/7/1999 n. 18	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	0,3		
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	0,25		
Insediamenti direzionali	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	} Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Insediamenti commerciali	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	} Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Insediamenti produttivi industriali	Zone industriali di riordino	0,8	0,8	} Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865/71 con diritto di superficie	0,8
	Zone industriali di nuovo impianto attrezzato	1	1		
Insediamenti produttivi artigianali	Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)	0,8	0,8	} Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865/71 con diritto di proprietà	0,9
	Zone artigianali di riordino	0,8	0,8		
	Zone artigianali di nuovo impianto attrezzato	1	1		

Aree MixR

Area		Ubicazione	Destinazione d'uso	Densità territoriale (mc/mq)	Densità fondiaria (mc/mq)	Indice medio di zona
	Aree a densità specifica			Gli indici relativi alla densità territoriale e fondiaria sono tutti espressi in valori di volume (mc/mq).		
Centro Storico		Centro	MixR		5,00	
Centri Storici minori			MixR		2,00	
Ua.3 (Tessuto Urbano Esistente)		Centro	MixR		3,00	
Ua.2,5 (Tessuto Urbano Esistente)		Semicentro/Periferia	MixR		2,50	
Ua.2 (Tessuto Urbano Esistente)		Semicentro/Periferia	MixR		2,00	
Ua.1,5 (Tessuto Urbano Esistente)		Periferia	MixR		1,50	
Aree di trasformazione						
	Ucl (Tessuto Urbano di Progetto)	Periferia	MixR	0,60		
	Ucll (Tessuto Urbano di Progetto)	Periferia	MixR	0,30		
	A1	Periferia	MixR	0,30		
	A2 (ZC1, ZC2)	Periferia	MixR	0,30		
	A2DSa	Periferia	MixR	2,00		
	A5	Periferia	MixR	0,30		
	U6	Periferia	MixR	0,30		
	A9	Periferia	MixR	0,40		
	A9DS	Periferia	MixR	2,00		
	U10	Semicentro	MixR	0,40		
	A11	Semicentro/Periferia	MixR	0,40		
	U12	Semicentro	MixR	0,40		
	U13	Semicentro	MixR	0,40		
	U14	Semicentro	MixR	0,40		
	U15	Semicentro	MixR	0,40		
	U15DS	Semicentro	MixR	2,00		
	U16	Semicentro	MixR	0,40		
	U17	Semicentro	MixR	0,40		
	U17DSa	Semicentro	MixR	2,00		
	U17DSb	Semicentro	MixR	2,00		
	U18	Semicentro/Periferia	MixR	2,00		
	A19	Periferia	MixR	0,40		
	A19DS	Periferia	MixR	1,00		
	U20	Periferia	MixR	0,40		
	U20DS	Periferia	MixR	2,00		
	A21	Periferia	MixR	0,40		
	A22	Periferia	MixR	0,30		
	A22DS	Periferia	MixR	0,60		
	U24	Semicentro	MixR	0,40		
	U26	Semicentro	MixR	0,40		
	U27	Semicentro	MixR	0,40		
	U28	Semicentro	MixR	0,40		
	U28DS	Semicentro	MixR	2,00		
	U29	Semicentro	MixR	0,40		
	U29DSa	Semicentro	MixR	2,00		
	U29DSb	Semicentro	MixR	2,00		
	U29DSc,d	Semicentro	MixR	2,00		
	A30	Periferia	MixR	0,40		
	A30DS	Periferia	MixR	0,60		
	A31	Periferia	MixR	0,40		
	A31DSa	Periferia	MixR	2,00		
	A31DSb	Periferia	MixR	0,60		
	A32	Periferia	MixR	0,30		
	A32DSa	Periferia	MixR	2,00		
	A32DSb	Periferia	MixR	0,60		
	A33	Periferia	MixR	0,30		
	U34	Periferia	MixR	1,50		
	U35	Periferia	MixR	0,30		
	A36	Periferia	MixR	0,30		
	U37	Periferia	MixR	0,30		
	U37DS	Periferia	MixR	1,50		
	A38	Periferia	MixR	0,30		

Aree MixR

		A38DS	Periferia	MixR	1,50
	U43		Semicentro	MixR	0,40
	A45		Semicentro/Periferia	MixR	0,40
	A46		Semicentro/Periferia	MixR	0,40
		A46DS	Semicentro/Periferia	MixR	3,00
	A47		Semicentro	MixR	0,40
		A47DSa	Semicentro	MixR	1,50
		A47DSb,c,d	Semicentro	MixR	0,60
		A47DSe	Semicentro	MixR	2,00
	U48		Semicentro	MixR	0,40
	U49		Semicentro	MixR	0,40
		U49DS	Semicentro	MixR	2,00
	U50		Centro	MixR	0,40
	U51		Semicentro	MixR	1,50
	A52		a	MixR	0,40
		A52DS	Semicentro/Periferia	MixR	2,50
	U53		Semicentro/Periferia	MixR	0,40
		U53DS	Semicentro/Periferia	MixR	2,50
	A54		Periferia	MixR	0,30
		A54DS	Periferia	MixR	1,50
	A55		Periferia	MixR	0,30
	A56		Periferia	MixR	0,30
	A57		Periferia	MixR	0,30
		A57DS	Periferia	MixR	1,50
	A58		Periferia	MixR	0,20
	A59		Periferia	MixR	0,40
	U60		Semicentro	MixR	0,40
	U61		Semicentro	MixR	0,40
	A62		Semicentro	MixR	0,40
	A63		Semicentro	MixR	0,60
	A66		Periferia	MixR	0,40
	T4		Semicentro	MixR	3,00
	T5b		Semicentro	MixR	0,50
	T6		Semicentro	MixR	2,60
	T7		Periferia	MixR	0,12
	T8		Centro/Periferia	MixR	0,03
	T9		Periferia	MixR	1,00
	S2		Periferia	MixR	0,50
	S9		Centro	MixR	4,70
	S10a		Periferia	MixR	1,00
	S10b		Periferia	MixR	1,00
	S10c		Periferia	MixR	2,00
	S13		Centro	MixR	1,50
	S15		Semicentro	MixR	1,00
	S16		Semicentro/Periferia	MixR	0,30
	S17		Periferia	MixR	0,80
	S19		Semicentro/Periferia	MixR	3,00
	S24		Semicentro	MixR	1,50
	S29a		Semicentro	MixR	3,00
	S29b		Semicentro	MixR	4,50

Aree MixP

Aree MixP				
Area	Destianzione d'uso	Densità territoriale (mq/mq)	Densità fondiaria (mq/mq)	Indice medio di zona
		Aree a densità specifica		Gli indici relativi alla densità territoriale e fondiaria sono tutti espressi in valori di superficie (mq/mq).
Ubl (Tessuto Produttivo Interno Esistente)	MixP		1,00	0,6
Ube (Tessuto Produttivo Esterno Esistente)	MixP		1,00	
Aree di trasformazione				
	UcP (Tessuto Produttivo di Progetto)	MixP	1,00	
	A2 (ZC3, ZC4, ZC5)	MixP	0,50	
	A2DSb	MixP	1,00	
	U3	MixP	0,50	
	U4	MixP	0,50	
	A7	MixP	0,25	
	A8	MixP	0,50	
	A23	MixP	0,50	
	A23DS	MixP	1,00	
	A39	MixP	0,50	
	A40	MixP	0,50	
	U41	MixP	1,00	
	A42	MixP	0,50	
	A65	MixP	0,5	
	T2	MixP	0,25	
	T3	MixP	0,25	
	T4	MixP	1,00	
	T6	MixP	0,85	
	T9	MixP	0,33	
	T10	MixP	0,40	
	T11	MixP	0,50	
	S3	MixP	1	
	S4	MixP	1	
	S7	MixP	0,13	
	S8	MixP	0,33	
	S8bis	MixP	0,33	
	S12	MixP	0,33	
	S14	MixP	0,5	
	S12	MixP	0,33	
	S21	MixP	0,33	
	S23	MixP	0,5	
	S26	MixP	0,5	
	S28	MixP	1	

Macrozone

Area		Destinazione d'uso	Densità territoriale (mc/mq)	Densità fondiaria (mc/mq)	Indice medio di zona
		Aree a densità specifica		Gli indici relativi alla densità territoriale e fondiaria sono tutti espressi in valori di volume (mc/mq).	
Centro					
	Centro Storico	MixR		5,00	4
	Ua.3 (Tessuto Urbano Esistente)	MixR		3,00	
Semicentro					
	Ua.2,5 (Tessuto Urbano Esistente)	MixR		2,50	2,25
	Ua.2 (Tessuto Urbano Esistente)	MixR		2,00	
Periferia					
	Ua.2,5 (Tessuto Urbano Esistente)	MixR		2,50	2
	Ua.2 (Tessuto Urbano Esistente)	MixR		2,00	
	Ua.1,5 (Tessuto Urbano Esistente)	MixR		1,50	
Centri Storici minori		MixR		2,00	2
Aree di trasformazione					
	Ucl (Tessuto Urbano di Progetto)	MixR	0,60		
	Ucll (Tessuto Urbano di Progetto)	MixR	0,30		
	A1	MixR	0,30		
	A2 (ZC1, ZC2)	MixR	0,30		
		A2DSa	MixR	2,00	
	A5	MixR	0,30		
	U6	MixR	0,30		
	A9	MixR	0,40		
		A9DS	MixR	2,00	
	U10	MixR	0,40		
	A11	MixR	0,40		
	U12	MixR	0,40		
	U13	MixR	0,40		
	U14	MixR	0,40		
	U15	MixR	0,40		
		U15DS	MixR	2,00	
	U16	MixR	0,40		
	U17	MixR	0,40		
		U17DSa	MixR	2,00	
		U17DSb	MixR	2,00	
	U18	MixR	2,00		
	A19	MixR	0,40		
		A19DS	MixR	1,00	
	U20	MixR	0,40		
		U20DS	MixR	2,00	
	A21	MixR	0,40		
	A22	MixR	0,30		
		A22DS	MixR	0,60	
	U24	MixR	0,40		
	U26	MixR	0,40		
	U27	MixR	0,40		
	U28	MixR	0,40		
		U28DS	MixR	2,00	
	U29	MixR	0,40		
		U29DSa	MixR	2,00	
		U29DSb	MixR	2,00	
		U29DSc,d	MixR	2,00	
	A30	MixR	0,40		
		A30DS	MixR	0,60	
	A31	MixR	0,40		
		A31DSa	MixR	2,00	
		A31DSb	MixR	0,60	
	A32	MixR	0,30		

Macrozone

		A32DSa	MixR	2,00
		A32DSb	MixR	0,60
	A33		MixR	0,30
	U34		MixR	1,50
	U35		MixR	0,30
	A36		MixR	0,30
	U37		MixR	0,30
		U37DS	MixR	1,50
	A38		MixR	0,30
		A38DS	MixR	1,50
	U43		MixR	0,40
	A45		MixR	0,40
	A46		MixR	0,40
		A46DS	MixR	3,00
	A47		MixR	0,40
		A47DSa	MixR	1,50
		A47DSb,c,d	MixR	0,60
		A47DSe	MixR	2,00
	U48		MixR	0,40
	U49		MixR	0,40
		U49DS	MixR	2,00
	U50		MixR	0,40
	U51		MixR	0,50
	A52		MixR	0,40
		A52DS	MixR	2,50
	U53		MixR	0,40
		U53DS	MixR	2,50
	A54		MixR	0,30
		A54DS	MixR	1,50
	A55		MixR	0,30
	A56		MixR	0,30
	A57		MixR	0,30
		A57DS	MixR	4,50
	A58		MixR	0,20
	A59		MixR	0,4
	U60		MixR	0,4
	U61		MixR	0,4
	A62		MixR	0,4
	A63		MixR	0,6
	A66		MixR	0,4
	T4		MixR	3,00
	T5b		MixR	0,50
	T6		MixR	2,60
	T7		MixR	0,12
	T8		MixR	0,03
	T9		MixR	1,00
	S2		MixR	0,5
	S9		MixR	4,7
	S10a		MixR	1
	S10b		MixR	1
	S10c		MixR	2
	S13		MixR	1,5
	S15		MixR	1
	S16		MixR	0,3
	S17		MixR	0,8
	S19		MixR	3
	S24		MixR	1,5
	S29a		MixR	3
	S29b		MixR	4,5

1

Tabella C_1	Coefficients di variazione dei valori unitari					
Tabella di cui all'Allegato "0" della D.C.R. n° 179-4160 del 26/5/1977, modificata e integrata con la D.C.R. n° 615 del 1/2/2000 La prima parte della tabella è sostituita con la tabella dei coefficienti relativi agli indici di capacità edificatoria previsti dal PRG						
Destinazioni d'uso	Tipi di intervento	Parametri		Coefficients di variazione del valore unitario		
		OO.UU. primaria	OO.UU. secondaria	Area di intervento		
Insediamenti residenziali, commerciali e direzionali nelle aree indicate a lato	Interventi di nuova costruzione			}	Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie	0,7
	- Centro	0,25	0,25		Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà	0,8
	- Semicentro	0,40	0,40		Interventi non ricadenti in aree "167", ma convenzionate ex art 18 D.P.R. 380/2001	0,8
	- Periferia	0,50	0,50			
	- Centri storici minori	0,50	0,50			
	- Aree di trasformazione	1,0	1,0			
	Interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia comportanti incremento del carico urbanistico e di ampliamento di edifici esistenti in aree già urbanizzate					0,5
Destinazioni rurali speciali	Edifici rurali che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2001	1	1			
Insediamenti turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L.R. 8/7/1999 n. 18	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	0,3			
	Ristrutturazione con incremento di carico urbanistico in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	0,25			

Insediamenti direzionali	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	} Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	Ristrutturazione con incremento di carico urbanistico in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Insediamenti commerciali	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	} Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	Ristrutturazione con incremento di carico urbanistico in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5		
Insediamenti produttivi industriali	Zone industriali di riordino	0,5	0,5	} Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865/71 con diritto di superficie	0,8
	Zone industriali di nuovo impianto attrezzato	1	1		
Insediamenti produttivi artigianali	Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)	0,5	0,5	} Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865/71 con diritto di proprietà	0,9
	Zone artigianali di riordino	0,5	0,5		
	Zone artigianali di nuovo impianto attrezzato	1	1		

Tabella 3		Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per un insediamento residenziale teorico							
Sulla scorta delle indicazioni fornite D.C.R. n° 179/CR – 4170 del 26 maggio 1977 – Allegato 3, si assume come ipotesi di riferimento un'area caratterizzata dai seguenti parametri, considerando un indice di utilizzo territoriale medio teorico per le aree di nuovo impianto pari a 1 mc/mq									
Superficie territoriale	mq	500.000	Abitanti insediabili	n°	5.556				
Indice di utilizzo fondiario/territoriale	mc/mq	1	Superficie per servizi	mq	138.889				
Capacità insediativa	mc/abitante	90	Superficie per viabilità	mq	75.000				
Incidenza superficie per servizi	mq/abitante	25	Superficie fondiaria	mq	286.111				
Incidenza viabilità		0,15	Indice di utilizzo fondiario	mc/mq	1,75				
Volume edificabile	mc	500.000							
Opere di urbanizzazione primaria	Incidenza unità fisica per unità di superficie	Quantità di infrastruttura	Costo unitario infrastruttura	Coefficiente di variazione media territoriale	Parametro in funzione della dimensione e della dinamica demografica	Costo totale infrastruttura	Costo medio per abitante	Costo medio per metro cubo edificabile	
	A	B	C	D	E	F=(BxCxDxE)	G=(F/ab)	H=(G/90)	
Sistema viario pedonale e veicolare	mq/mq 0,15	mq 75.000	€ 50,00	0,885	0,84	€ 2.787.750,00	€ 501,795	€ 5,576	
Rete e impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi (acque bianche e nere)	ml/mq 0,015	ml 7.500	€ 450,00	0,885	0,84	€ 2.508.975,00	€ 451,616	€ 5,018	
Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione acqua	ml/mq 0,015	ml 7.500	€ 75,00	0,885	0,84	€ 418.162,50	€ 75,269	€ 0,836	
Spazi di sosta e parcheggio	mq/mq 0,030	mq 15.000	€ 50,00	0,885	0,84	€ 557.550,00	€ 100,359	€ 1,115	
Reti e impianti per la pubblica illuminazione	ml/mq 0,015	ml/mq 7.500	€ 110,00	0,885	0,84	€ 613.305,00	€ 110,395	€ 1,227	
Costo parziale opere di urbanizzazione primaria							1239,434	13,77	
Oneri indotti a carattere generale e oneri non valutabili analiticamente, connessi alla realizzazione del sistema di distribuzione energia elettrica, gas e telefono				15% di	1239,434	riduz. 50%	92,958	} 1,72	
a) Opere di risanamento e sistemazione del suolo necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento				}	10% di	1239,434	riduz. 50%		61,972
b) Sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e attrezzature per il traffico									
c) Spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere									
Costo globale opere di urbanizzazione primaria							1.394,400	15,50	

Tabella 4		Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento residenziale teorico							
Opere di urbanizzazione secondaria		Costo medio per abitante (D.G.R. 179/CR/1977 – Tabella 4)	Costo medio per abitante	Coefficiente di aggiornamento ISTAT sul costo di costruzione	Coefficiente di variazione media territoriale	Parametro in funzione della dimensione e della dinamica demografica	Costo medio per abitante aggiornato	Costo per metro cubo edificabile (F/90)	
		A	B	C	D	E	F	G	
		Lire	Euro				Euro	Euro	
Infrastrut. scolastiche	Asili nido	350.000,00	180,76	7,42	0,885	0,84	1.177,43	13,08	
	Scuole materne								
	Scuole elementari								
	Scuole medie								
Attrez. verdi e sport.	Parchi e giardini pubblici	150.000,00	77,47	7,42	0,885	0,84	504,61	5,61	
	Impianti sportivi								
Attrez. Civiche	Mercati, delegazioni comunali, centri civici culturali socio-sanitari	100.000,00	51,65	7,42	0,885	0,84	336,41	3,74	
Spazi di sosta e parcheggio		30.000,00	15,49	7,42	0,885	0,84	101,00	1,12	
Costo parziale opere di urbanizzazione secondaria							2.119,46	23,55	
Oneri indotti a carattere generale e oneri non valutabili analiticamente, connessi alla realizzazione di:				}	25% di	211946%	riduz. 50%	264,93	2,94
a) Impianti di trasporto collettivo di interesse comunale									
b) Impianti di smaltimento di 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 di urbanizzazione secondaria							2.384,40	26,50	

Tabella 5	Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive																		
	Classificazione dei per tipi di attività in relazione alla superficie di calpestio per addetto		Parametro h	Oneri di urbanizzazione e primaria (€/mq.)	Oneri di urbanizzazione secondaria (€/mq.)								Totale (€/mq.)						
					< 50	50 >< 200	200 >< 1000	> 1000	< 50	50 >< 200	200 >< 1000	> 1000							
Classe "A": Densità < 150 mq./addetto	1.394,40/75	18,60	2384,40/3/75	10,60															
1. Densità < 40 mq. addetto																			
1.1 Industrie di trasformazione materie prime					1,2	22,30	12,70	0,90	11,40	0,90	11,40	1,00	12,70	1,00	12,70	33,70	33,70	35,00	35,00
1.2 Industrie meccaniche					1,0	18,60	10,60	0,70	7,40	0,80	8,50	0,90	9,50	1,00	10,60	26,00	27,10	28,10	29,20
1.3 Industrie meccaniche di precisione, elettroniche, ottiche					0,9	16,70	9,50	0,70	6,70	0,80	7,60	0,90	8,60	1,00	9,50	23,40	24,30	25,30	26,20
2. Densità 40 >< 70 mq./addetto																			
2.1 Industrie di trasformazione materie prime					0,8	14,90	8,50	1,00	8,50	1,00	8,50	1,00	8,50	1,00	8,50	23,40	23,40	23,40	23,40
2.2 Industrie manifatturiere varie					0,7	13,00	7,40	0,70	5,20	0,80	5,90	0,90	6,70	1,00	7,40	18,20	18,90	19,70	20,40
3. Densità 70 >< 150 mq./addetto																			
3.1 Industria di trasformazione materie prime					0,6	11,20	6,40	1,00	6,40	1,00	6,40	1,00	6,40	1,00	6,40	17,60	17,60	17,60	17,60
3.2 Industrie manifatturiere varie	0,5	9,30	5,30	0,70	3,70	0,80	4,20	0,90	4,80	1,00	5,30	13,00	13,50	14,10	14,60				
Classe "B": Densità > 150 mq./addetto	1.394,40/150	9,30	2.384,40/3/150	5,30															
1.1 Industrie di trasformazione materie prime					0,5	4,70	2,70	1,00	2,70	1,00	2,70	1,00	2,70	1,00	2,70	7,40	7,40	7,40	7,40
1.2 Industrie manifatturiere varie					0,5	4,70	2,70	1,00	2,70	1,00	2,70	1,00	2,70	1,00	2,70	7,40	7,40	7,40	7,40

Tabella 6	Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive								
	Tipi di attività	Superficie netta	Oneri di urbanizzazione primaria			Oneri di urbanizzazione secondaria			Totale
			Valore	Parametro	€/mq	Valore	Parametro	€/mq	€/mq
Attività commerciali (*) (**)	S ≤ 200 mq	69,70	1	69,70	29,80	1	29,80	99,50	
	200 mq < S ≤ 2.000 mq	69,70	1,2	83,60	29,80	1	29,80	113,40	
	S > 2.000 mq	69,70	1,5	104,60	29,80	1	29,80	134,40	
Attività direzionali (***)		69,70	1,5	104,60	29,80	1	29,80	134,40	
Attività turistico-ricettive		69,70	1	69,70	29,80	1	29,80	99,50	

(*) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria sia pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria relative alla residenza per 20 mq

(**) Si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria sia pari a ¼ dell'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza per 20 mq

(***) Si presume che per le attività direzionali l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria sia pari a quella delle attività commerciali con S > 2,000 mq

Tabella 7	Residenza								
Tipi di intervento	OO.UU. primaria		OO.UU. secondaria		Coefficiente di riduzione per interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia con incremento del carico urbanistico e di ampliamento di edifici esistenti in aree già urbanizzate	Coefficiente di riduzione per interventi finalizzati al risparmio energetico e al recupero di fabbricati dismessi		Coefficiente di riduzione per interventi su aree pubbliche	
					a	c	d		e
	Valore unitario	15,50	Valore unitario	26,50		Risparmio energetico	Fabbricati dismessi	Area di intervento	
	Valori unitari per metro cubo validi con l'applicazione dei parametri di cui alla Tabella C								
Centro	0,25	3,90	0,25	6,60	0,5	0,8	0,8	Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie	0,7
Semicentro	0,40	6,20	0,40	10,60				Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà	0,8
Periferia	0,50	7,75	0,50	13,25					
Centri Storici minori	0,50	7,75	0,50	13,25					
Aree di trasformazione	1,00	15,50	1,00	26,50			Interventi non ricadenti in aree "167", ma convenzionate ex art 18 D.P.R. 380/2001	0,8	

Tabella 8		Attività economiche non produttive				
Agli interventi ricadenti in aree classificate dal PRG come Centri storici e Tessuto urbano esistente si applicano i coefficienti relativi alle rispettive capacità edificatorie contenuti nella Tabella C_1						
Opere di urbanizzazione primaria (€/mq.)					Coefficiente di riduzione per interventi su aree pubbliche	
Tipi di attività	Superficie netta (S)	Valore unitario di base	Tipo di intervento	Valori unitari per metro quadrato variati con l'applicazione dei parametri di cui alla Tabella C		Area di intervento
Attività commerciali	S < 200 mq.	69,70	Nuova edificazione	1	69,70	Area «167» con diritto di superficie Area «167» con diritto di proprietà Interventi convenzionati ex lege
			Ristrutturazione	0,5	34,85	
	200 mq. < S < 2.000 mq.	83,60	Nuova edificazione	1	83,60	
			Ristrutturazione	0,5	41,80	
	S > 2000 mq.	104,60	Nuova edificazione	1	104,60	
Ristrutturazione			0,5	52,30		
Attività direzionali		104,60	Nuova edificazione	1	104,60	
			Ristrutturazione	0,5	52,30	
Attività turistico-ricettive		69,70	Nuova edificazione	0,3	20,91	
			Ristrutturazione	0,25	17,43	
Opere di urbanizzazione secondaria (€/mq.)					Coefficiente di riduzione per interventi su aree pubbliche	
Tipi di attività	Superficie netta (S)	Valore unitario di base	Tipo di intervento	Valori unitari per metro quadrato variati con l'applicazione dei parametri di cui alla Tabella C		Area di intervento
Attività commerciali	S < 200 mq.	29,80	Nuova edificazione	1	29,80	Area «167» con diritto di superficie Area «167» con diritto di proprietà Interventi convenzionati ex lege
			Ristrutturazione	0,5	14,90	
	200 mq. < S < 2.000 mq.	29,80	Nuova edificazione	1	29,80	
			Ristrutturazione	0,5	14,90	
	S > 2000 mq.	29,80	Nuova edificazione	1	29,80	
Ristrutturazione			0,5	14,90		
Attività direzionali		29,80	Nuova edificazione	1	29,80	
			Ristrutturazione	0,5	14,90	
Attività turistico-ricettive		29,80	Nuova edificazione	0,3	8,94	
			Ristrutturazione	0,25	7,45	

Tabella 9	Attività produttive					
Ai valori unitari di base degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi relativi ad attività produttive, di cui alla Tabella 5, devono essere applicati i seguenti coefficienti di cui alla Tabella C_1						
	Parametri di variazione di cui alla Tabella C_1				Coefficiente di riduzione per interventi su aree pubbliche	
Insediamenti produttivi industriali	Zone industriali di riordino	0,5	0,5	}	Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865/71 con diritto di superficie	0,8
	Zone industriali di nuovo impianto attrezzato	1	1			
Insediamenti produttivi artigianali	Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)	0,5	0,5			
	Zone artigianali di riordino	0,5	0,5		Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865/71 con diritto di proprietà	0,9
	Zone artigianali di nuovo impianto attrezzato	1	1			

Tabella 10		Trasformazioni a carattere non edificatorio					
Valore minimo (£) (D.C.R. 179/77)	Trasformazione in Euro	Coefficiente di aggiornamento	Valore unitario minimo aggiornato (€)	Valore massimo (£) (D.C.R. 179/77)	Trasformazione in Euro	Coefficiente di aggiornamento	Valore unitario massimo aggiornato (€)
10,00	0,01	7,42	1,00	1.000,00	0,52	7,42	4,00
<p>Il valore unitario Vu applicabile cresce in maniera inversamente proporzionale all'ampiezza dell'area interessata, in un intervallo compresa fra mq. 100 e mq. 5.000, secondo la seguente formula:</p> $Vu = \frac{Vmin + \frac{Vmax - Vmin}{Amax - Amin} * (Ax - Amin)}{Ax}$ $Vx = Vu * Ax$ <p>Dove: Vu= valore unitario da calcolare [€/mq] Vmax: valore massimo applicabile (Vu min * Amax) Vmin: valore minimo applicabile (Vu max * Amin) Amax: area massima sopra la quale si paga sempre la cifra minima (Vmin) Amin: area minima sotto la quale si paga il valore massimo Ax: area per la quale si vuole calcolare il valore Vx: Valore finale</p> <p>La formula è valida per Amin < Ax < Amax</p> <p>Al di sotto di mq. 100 si applica comunque il valore massimo e al di sopra di mq. 5.000 si applica comunque il valore minimo</p>							
Maschera di calcolo							
			Ax	Vx			
			100	400			

Tabella 11 - Monetizzazioni

Tabella 11		Valori di monetizzazione				
Valore medio unitario di riferimento	Ubicazione Area	Destinazione d'uso da PRG	Capacità edificatoria (mq/mq)	Incidenza media dell'area nuda	Esistenza di vincoli	Valore
Valore di mercato massimo al metro quadrato, per stato conservativo normale, ricavato facendo la media delle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per ogni zona di riferimento, mediate a loro volta con le quotazioni de "Il Consulente Immobiliare"			Gli indici relativi alla capacità edificatoria sono tutti espressi in valori di superficie (mq/mq). Per quelli che nel PRG sono espressi in valori volumetrici (mc/mq) si è applicato ai medesimi il coefficiente di conversione pari a 1/3, considerando quale altezza di un piano edificato la misura di 3 metri.	Si ricava moltiplicando per il coefficiente teorico pari a 0,65 le percentuali di incidenza indicata sul Consulente Immobiliare, distinte a seconda dell'ubicazione (28% per il Centro, 20% per il semicentro, 16% per la periferia e le frazioni)	Si applica un coefficiente di riduzione del valore finale pari a 0,5, in considerazione del fatto che l'area da cedere per servizi è deprivata di capacità edificatoria	Si ricava moltiplicando il Valore Medio Unitario per l'indice di densità territoriale o fondiaria, per l'incidenza media dell'area nuda e applicando al risultato il coefficiente di riduzione di 0,5
€ 2.445,00	Centro (Centro Storico e Tessuto Urbano esistente Ua3) (Indice Fondiario medio)	MixR	1,33	0,182	0,50	€ 222,50
€ 1.725,00	Semicentro (Tessuto Urbano esistente Ua2,5 – Ua2) (Indice Fondiario Medio)		0,75	0,130	0,50	€ 112,13
€ 1.571,00	Periferia (Tessuto Urbano esistente Ua2,5 – Ua2 – Ua 1,5) (Indice Fondiario Medio)		0,67	0,104	0,50	€ 81,69
€ 1.497,50	Centri storici minori (Indice Fondiario)		0,67	0,104	0,50	€ 77,87
€ 1.546,50	Aree di trasformazione (Indice territoriale medio)		0,33	0,104	0,50	€ 80,42
€ 852,25	Tessuto produttivo interno esistente (Indice Fondiario)	MixP	1,00	0,130	0,50	€ 55,40
€ 746,75	Tessuto produttivo esterno esistente (Indice Fondiario)		1,00	0,104	0,50	€ 38,83
€ 746,75	Aree di trasformazione (Indice territoriale medio)		0,60	0,104	0,50	€ 38,83