



CITTÀ DI LODI

**DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
NUMERO 59 DEL 25/07/2024**

OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECODARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 DEL DPR 380 DEL 2001 E DELL'ART. 44 DELLA L.R. 12 DEL 2005 - APPLICAZIONE RIDUZIONI O MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SECONDO IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE.

L'anno 2024 addì 25 del mese di luglio alle ore 19:00 nella Residenza Comunale, previa convocazione nei modi e termini stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia, si è riunito in prima convocazione il Consiglio Comunale, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio UGGE' ANTONIO, con la partecipazione del Segretario Generale supplente DEMURO GIUSEPPE e del Segretario Generale CARLINO DIEGO (dalle ore 20.30)

Fatto l'appello nominale alle ore 19:10 risulta:

FUREGATO ANDREA	Presente
MEROLA MICHELE	Presente
SIGNORONI ERNESTINA	Presente
NARDONE ANTONELLO	Assente
TONARELLI LUCIANA	Presente
MARICONTI IVANO	Presente
RANCATI PIERANTONIO	Presente
PELLECCHIA DOMENICO MARIA	Presente
LEVANTINO ANDREA	Presente
RUSCITTI NICOLA	Presente
ONOFRI BARBARA	Presente
UGGE' ANTONIO	Presente
GALLETTI CRISTIANO	Assente
MARTINO ALESSANDRO	Presente

QUIRICO LUCIANA	Presente
COLIZZI FEDERICA	Presente
SANTANTONIO GIANFRANCA	Presente
CESANI SILVANA	Presente
SANNA ALESSANDRA	Assente
BONFANTI MAURIZIO	Presente
PREMOLI TOMMASO	Presente
CASANOVA SARA	Presente
FERRI ELEONORA	Presente
AUGUSSORI LUIGI	Assente
SICHEL ROBERTO MARIA	Presente
BAGGI GIULIA	Assente
CALDERINI MAURIZIO	Assente
MAGLIO PATRIZIA	Presente
INVERNIZZI GIANMARIO	Presente
MAIOCCHI ELENA ALDA	Assente
SOBACCHI MARIAGRAZIA	Presente
MAGGI LORENZO	Assente
MOLINARI GIUSEPPINA	Assente

Presenti n. 24

Assenti n. 9

Risultano essere presenti alla seduta gli assessori: Tagliaferri Laura, Minojetti Manuela, Caserini Stefano, Piacentini Simone (dalle 20.12), Devecchi Mariarosa, Milanese Francesco, Scotti Gianluca.

Constatato che il numero dei presenti è legale, per la validità dell'adunanza in prima convocazione, ai sensi dell'art. 27 dello Statuto, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Vengono assunti all'ufficio di scrutatori assistenti alle votazioni i consiglieri: Onofri Barbara, Santantonio Gianfranca, Invernizzi Gianmario.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECODARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 DEL DPR 380 DEL 2001 E DELL'ART. 44 DELLA L.R. 12 DEL 2005 - APPLICAZIONE RIDUZIONI O MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SECONDO IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli *oneri di urbanizzazione primaria e secondaria*, nonché del *contributo sul costo di costruzione*, in relazione alle destinazioni funzionali degli stessi, secondo quanto disposto nella “*Sezione II – Contributo di costruzione*” del D.P.R. 380/01 e dall’art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 – “*Legge per il governo del territorio*” e al principio espresso al comma 1 dell’articolo 16 del D.P.R. 380/01;
- il rilascio dei titoli abilitativi e/o il deposito dei procedimenti autorizzativi per gli interventi relativi a costruzioni e impianti industriali o artigianali comporta, ai sensi dell’art. 19 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 – “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”, anche la corresponsione di un “*contributo pari all’incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi*”;
- il “*Contributo di Costruzione*” in relazione alle norme sopra richiamate è composto quindi da differenti voci, ovvero, oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, quota afferente lo smaltimento rifiuti e del contributo sul costo di costruzione;
- con la deliberazione di Giunta Comunale n° 20 del 06/02/2008 – “*Adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti*” – il Comune ha provveduto, in fase transitoria, mediante applicazione della normativa previgente, ad adeguare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti in attuazione di quanto disposto dall’art. 25 comma 8 della L.R. 12 del 2005, non essendo stato approvato al tempo il Piano dei Servizi (PdS), rientrante tra gli atti che costituiscono il PGT;

RICHIAMATI:

- l’art. 16, comma 4, del D.P.R. 380/01 e s.m.i, ove è stabilito che “*L’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:”omissis*;
- l’art. 44, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i., ove è stabilito che “*Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con l’obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali*”;

PRESO ATTO delle delibere di Consiglio Comunale n.35/36/38 del 2011 con le quali veniva approvato il Piano di Governo del Territorio e delle varianti e adeguamenti successivamente intervenuti allo stesso;

RILEVATO che a seguito dell’entrata in vigore del PGT ed in particolare del Piano delle Regole e del Documento di Piano, le zone urbanistiche del territorio comunale del previgente Piano Regolatore

Generale (PRG), hanno assunto denominazioni diverse con il nuovo strumento urbanistico generale PGT, introducendo nuovi ambiti funzionali rispetto ai quali occorre disciplinare i vari tariffari da applicare;

RILEVATO altresì che, rispetto al quadro normativo di riferimento, sussistono specifiche disposizioni legislative regionali e nazionali che consentono ai comuni di apportare modifiche agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in riduzione o in maggiorazione, come meglio definito dalle specifiche disposizioni, che si intendono esprimere con il presente atto;

CONSIDERATO pertanto necessario un aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, e smaltimento rifiuti vigenti al fine di:

- 1) Rideterminare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondarie e smaltimento rifiuti in relazione agli atti di programmazione dell'ente secondo le modalità dettate dalla L.R. 12/05 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- 2) Rapportare il tariffario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti rispetto ai nuovi tessuti e ambiti funzionali del PGT;
- 3) Definire, rispetto alle possibilità offerte ai comuni in base al quadro normativo vigente, eventuali riduzioni e/o maggiorazioni da poter applicare al nuovo tariffario degli oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti e al contributo sul costo costruzione;

PRECISATO che l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione è obbligo disposto dalla legge in relazione a quanto espresso dal richiamato articolo 44, comma 1 della L.R. 12 del 2005;

RICHIAMATA la determina dirigenziale della Direzione Organizzativa 3 – Servizi Tecnici – Sportello Edilizia n. 366 del 14.05.2020 avente ad oggetto “*Affidamento incarico all’Ing. Bucci Luca per adeguamento tariffe oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti vigenti nel Comune di Lodi*”; con la quale è stata assegnata l'attività professionale per elaborare l'aggiornamento in commento,

CONSIDERATO che tale aggiornamento, da eseguirsi in ossequio alle vigenti disposizioni normative, presuppone un'analisi puntuale delle previsioni del Piano dei Servizi del P.G.T., della programmazione locale delle opere pubbliche (P.O.P.), specifici approfondimenti relativi alla determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione e il confronto con altri documenti di programmazione dell'ente quali il DUP;

CONSIDERATO che in relazione agli indirizzi politico/amministrativi pervenuti agli uffici in relazione all'avvicendamento amministrativo per effetto dell'esito delle consultazioni elettorali, il professionista incaricato, ha consegnato agli atti in data 08/07/2024 prot. n°45853 il documento nella sua versione definitiva, denominato “*Rideterminazione degli oneri di urbanizzazione*”, (Allegato Sub “A”) afferente alla rideterminazione dei tabellari degli *oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo per lo smaltimento rifiuti*, oggetto del presente atto;

CONSIDERATO pertanto che con la presente proposta si intende quindi provvedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione – come puntualmente descritto nel documento alla presente allegato – applicando i principi fissati dalle norme e l'analisi dell'andamento dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valutando altresì la possibilità di una differenziazione degli oneri per tessuti, anche in relazione alla diversa distribuzione sul territorio comunale del carico

urbanistico, della densità abitativa e del fabbisogno di servizi, tenuto conto di come questi elementi comunque si riflettano sugli aumenti del valore immobiliare degli edifici.

PRESO ATTO dei contenuti del documento redatto dal professionista incaricato e in particolare di come lo stesso si articola, ovvero:

- punto “0 *PREMESSA*”
- punto “1 *ANALISI*”;
- punto “2 *CRITERI PER LA RIDETERMINAZIONE DEGLI ONERI*”;
- punto “3 *AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE*”

RICHIAMATI in particolare:

il punto del documento - *2.1 Incentivi, riduzioni e maggiorazioni introdotti dalle recenti normative* – che analizza e dettaglia le differenti possibili modalità di trattamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo sul costo di costruzione come disciplinate dalla normativa in relazione alla differente natura e tipologia degli interventi edilizi ed urbanistici;

i punti del documento - *2.3 La rideterminazione degli oneri 2024* - e - *2.4 modifica del contributo sul costo di costruzione* - che, in relazione al punto precedente, declinano, motivando, le modalità di applicazione delle misure di incentivazione, riduzione e maggiorazione, dettate dal quadro normativo vigente e richiamato puntualmente nel documento allegato “Sub A”;

il punto del documento – *3.1 Le zone urbanistiche del PRG e gli ambiti funzionali del PGT* – con il quale viene espressa la trasposizione delle zone del P.R.G. con gli ambiti funzionali della vigente strumentazione urbanistica generale (P.G.T.) al fine dell’applicazione della disciplina tariffaria;

il punto del documento – *3.2 Tabella oneri 2024* – che esprime la sintesi dei valori aggiornati degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, suddivisi per categoria funzionale e tipologia di intervento con le misure riduttive dei tabellari per gli interventi di ristrutturazione edilizia in applicazione dell’articolo 44 comma 8 della L.R. 12 del 2005;

DATO ATTO che il documento “*Rideterminazione degli oneri di urbanizzazione*”, (Allegato Sub “A”) è stato esaminato dalla Commissione Ambiente e Territorio in data 17 luglio 2024 come da verbale (Allegato Sub “B”) al presente atto;

DATO ESPRESSAMENTE ATTO che:

■ al fine di non creare problematiche circa l’adeguamento ai titoli edilizi in corso di istruttoria, l’entrata in vigore dei nuovi oneri sarà prevista a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione della presente proposta precisando che a decorrere da tale data, ai sensi dell’art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, gli oneri rideterminati verranno applicati a tutti i titoli abilitativi (CILA e SCIA), i quali richiedono il versamento degli oneri contestualmente alla presentazione, e ai permessi di costruire presentati ma non ancora rilasciati, laddove gli stessi non presentino una documentazione completa.

■ l’aggiornamento verrà applicato anche a tutte le varianti essenziali relative alla parte di intervento che modifica i parametri edilizi del progetto originario, con qualsiasi titolo vengano presentate.

■ per i piani attuativi, per gli altri strumenti urbanistici attuativi comunque denominati e per i permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell’art. 38 comma 7-bis della L.R. 12/2005, l’ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell’approvazione medesima;

RITENUTO di procedere con l'approvazione del documento in argomento "*Rideterminazione degli oneri di urbanizzazione*", (Allegato Sub "A"), in conformità alle disposizioni sopra descritte;

Visti:

- gli artt. 43, 44 e 48 della L. R. n. 12/2005;
- gli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001;
- lo Statuto del Comune di Lodi;
- l'art. 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che gli effetti della presente rideterminazione degli oneri sono stati considerati nella valutazione delle connesse entrate stimate in fase di predisposizione degli equilibri di bilancio annualità 2024-2026;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dal Dirigente Tecnico e dal Dirigente Economico Finanziario (art. 49 I comma D. Lgs n. 267/2000);

DELIBERA

1. che le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. di approvare il documento allegato sub "A" denominato "*Rideterminazione degli oneri di urbanizzazione*" redatto dal professionista incaricato quale parte integrante del presente provvedimento;
3. di aggiornare, per effetto di quanto sopra, gli oneri di *urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti*, da applicare nel territorio comunale per gli interventi edilizi assoggettati al contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/01 e all'articolo 44 della L.R. 12/05 e s.m.i., secondo la misura determinata e indicata nelle tabelle allegate al richiamato documento allegato sub "A";
4. approvare le modalità di applicazione delle misure di incentivazione, riduzione e maggiorazione, dettate dal quadro normativo vigente, richiamato puntualmente nel documento allegato "Sub A" i punti del documento – *2.1 Incentivi, riduzioni e maggiorazioni introdotti dalle recenti normative* - *2.3 La rideterminazione degli oneri 2024 - e - 2.4 modifica del contributo sul costo di costruzione*,
5. di applicare gli oneri aggiornati secondo l'allegato sub. "A" denominato "*Rideterminazione degli oneri di urbanizzazione*", e in generale tutta la nuova disciplina tariffaria contenuta nello stesso, a partire dal trentesimo giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione del presente atto con le modalità illustrate nel richiamato documento;
6. di dare alla presente deliberazione immediata esecutività, ai sensi dell'art. 134 del TUEL 267/2000, a seguito di voti favorevoli;

Si dà atto che i presenti all'appello sono **n. 26** essendo entrati dopo l'appello i consiglieri Maggi (alle ore 19.14) e Baggi Giulia (alle ore 20.15)

Alle ore 20.30 entra in aula il segretario generale Carlino Diego che sostituisce il Segretario Generale Supplente Demuro Giuseppe.

Hanno luogo gli interventi di seguito elencati, riportati integralmente nella registrazione agli atti: *assessore Piacentini* il quale illustra il provvedimento in oggetto, *Maggi*, alle ore 20.31 entra in aula il consigliere Augussori = presenti **n. 27**, dalle ore 20.31 alle ore 20.41 si assenta momentaneamente dall'aula il presidente Uggè e viene sostituito dal vicepresidente Bonfanti, *Invernizzi*, *Martino*, *assessore Piacentini* per replica, *Maggi* anche per dichiarazione di voto contrario, *Invernizzi*.

A questo punto il *presidente Uggè* pone in votazione la proposta di deliberazione
La votazione dà il seguente risultato:

presenti alla votazione **n. 27**
partecipano alla votazione **n. 18**
non partecipano al voto **n. 0**
si astengono **n. 8**
favorevoli **n.18**
contrari **n. 1**

astenuti 1.Casanova Sara, 2.Sobacchi Mariagrazia, 3.Baggi Giulia, 4.Ferri Eleonora, 5.Invernizzi Gianmario, 6.Maglio Patrizia, 7.Sichel Roberto Maria, 8.Augussori Luigi

favorevoli 1.Furegato Andrea, 2.Uggè Antonio, 3.Premoli Tommaso, 4.Cesani Silvana, 5.Martino Alessandro, 6.Merola Michele, 7.Signoroni Ernestina, 8.Tonarelli Luciana, 9.Mariconti Ivano, 10.Rancati Pierantonio, 11.Pellecchia Domenico Maria, 12.Colizzi Federica, 13.Bonfanti Maurizio, 14.Quirico Luciana, 15.Levantino Andrea, 16.Ruscitti Nicola, 17.Onofri Barbara, 18.Santantonio Gianfranca.

contrari 1. Maggi Lorenzo

Il *presidente Uggè* proclama l'esito della votazione, dichiarando che la proposta di deliberazione è **approvata**.

Il *presidente Uggè* chiede ora al consiglio comunale di approvare la proposta di rendere immediatamente eseguibile la deliberazione approvata.

La votazione dà il seguente risultato:

presenti alla votazione **n. 27**
partecipano alla votazione **n. 18**
non partecipano al voto **n. 0**
si astengono **n. 8**
favorevoli **n.18**
contrari **n. 1**

astenuti 1.Casanova Sara, 2.Sobacchi Mariagrazia, 3.Baggi Giulia, 4.Ferri Eleonora, 5.Invernizzi Gianmario, 6.Maglio Patrizia, 7.Sichel Roberto Maria, 8.Augussori Luigi

favorevoli 1.Furegato Andrea, 2.Uggè Antonio, 3.Premoli Tommaso, 4.Cesani Silvana, 5.Martino Alessandro, 6.Merola Michele, 7.Signoroni Ernestina, 8.Tonarelli Luciana, 9.Mariconti Ivano,

10.Rancati Pierantonio, 11.Pellecchia Domenico Maria, 12.Colizzi Federica, 13.Bonfanti Maurizio, 14.Quirico Luciana, 15.Levantino Andrea, 16.Ruscitti Nicola, 17.Onofri Barbara, 18.Santantonio Gianfranca.

contrari 1. Maggi Lorenzo

Il *presidente Uggè* proclama l'esito della votazione dichiarando che la proposta di rendere immediatamente eseguibile la deliberazione è **approvata**.

Sottoscritta dal Presidente del Consiglio

UGGE' ANTONIO
con firma digitale

Sottoscritta dal Segretario Generale

CARLINO DIEGO
con firma digitale

COMUNE DI LODI

**RIDETERMINAZIONE
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

240708

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Responsabile al procedimento

a cura di Arch. Ing. Luca Bucci

INDICE

- 0 PREMESSA

- 1 ANALISI
 - 1.1 Riferimenti normativi nazionali e regionali
 - 1.2 Previsioni del PGT vigente e del Piano dei Servizi
 - 1.3 Programma triennale delle opere pubbliche e del Documento unico di programmazione
 - 1.4 Analisi delle entrate da oneri
 - 1.5 I comuni limitrofi, nei comuni di riferimento provinciali e di rango nell'area vasta
 - 1.6 Analisi della variazione dei prezzi delle opere edili e dei costi di costruzione

- 2 CRITERI PER LA RIDETERMINAZIONI DEGLI ONERI
 - 2.1 Incentivi, riduzioni e maggiorazioni introdotti dalle recenti normative
 - 2.2 I criteri di rideterminazione.
 - 2.3 Rideterminazione degli oneri 2024
 - 2.4 Modifica sul contributo sul costo di costruzione
 - 2.5 Simulazione della rideterminazione degli oneri

- 3 AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE
 - 3.1 Le zone urbanistiche del PRG e gli ambiti funzionali del PGT
 - 3.2 Tabella Oneri_2024

ALLEGATO 01: TABELLA CONFRONTO 2008-2004

0 **PREMESSA**

Il presente documento ha lo scopo di fornire gli strumenti adeguati per aggiornare le aliquote per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del comune di Lodi.

Il documento è redatto ai sensi della normativa attualmente vigente in materia ed in particolare sono state prese in considerazione le disposizioni contenute nel Testo Unico in materia edilizia DPR 380/2001 e s.m.i e nella Legge Regionale per il governo del territorio 12/2005 s.m.i modificata e integrata con la LR 18/2019 e s.m.i. Semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale.

Per la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione, come indicato dalla normativa, si assume come riferimento le previsioni fornite dal Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente, dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dal Documento unico di programmazione del comune di Lodi: questi strumenti di previsione sono letti ed interpretati all'interno di un quadro generale tratteggiato dal complesso della pianificazione urbanistica e dal suo grado di attuazione, incrociate con dati socioeconomici misurati sulla scorta di indicatori ritenuti significativi.

1 ANALISI

1.1 Riferimenti normativi nazionali e regionali

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi nazionali e regionali in materia di oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione.

Normativa Nazionale

A livello nazionale il testo di riferimento è il **DPR 380/2001 e s.m.i.- Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia** – ed in particolare

l'art. 16 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire stabilisce che:

- **Al comma 1** *Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione), il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.*

[omissis]

- **Al comma 3** *La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.*
- **Al comma 4** *L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*
 - a) *all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;*
 - b) *alle caratteristiche geografiche dei comuni;*
 - c) *alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;*
 - d) *ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;*
 - d-bis) *alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;*
 - d-ter) *alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*
- **Al comma 6** *“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.”*
- **Al comma 7 e 7 bis** vengono definiti gli interventi relativi alle **urbanizzazioni primarie**:

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. [...] rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

- **Al comma 8_** vengono definiti gli interventi relativi alle **urbanizzazioni secondarie**:
“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.”
- **Al comma 9_ Il costo di costruzione** per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
- **Al comma 10_** Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

[omissis]

l'art. 17 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione stabilisce che:

- **Al comma 4 bis_** Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

Normativa regionale

A livello Regionale il testo normativo di riferimento è **L.R. 12/2005 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio”** ed in particolare il **Capo IV** che regola il contributo di costruzione.

Tale normativa è stata oggetto di modifiche e integrazioni - recentemente la **L.R.18/2019 e s.m.i. “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente”** - che hanno modificato in alcune sezioni anche significativamente il testo di legge originale.

Per facilità di lettura in seguito si riportano gli articoli normativi della L.R.12/2005 e s.m.i. già modificati ed integrati con le nuove disposizioni.

Inoltre si riportano le sezioni significative del **D.g.r. 22 dicembre 2008 - n. 8/8757 “Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali”** che fornisce ulteriori contenuti relative alle maggiorazioni del contributo in caso di consumo di suolo.

L.R. 12/2005 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio” e s.m.i.

Articolo 40ter: Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati (articolo introdotto da LR18/19)

[omissis]

- **comma 5_** *Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della presente legge, nonché le previsioni di cui all'articolo 40 bis. Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della presente legge sono **ridotti del 50 per cento** e a essi non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente legge. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola, il predetto contributo di costruzione non è dovuto.*

[omissis]

Articolo 43: contributo sul costo di costruzione

L'art. 43 della L.R.12/2005 e s.m.i. definisce il contributo dovuto sul costo di costruzione e fornisce le casistiche secondo le quali i comuni lo possono aumentare o ridurre.

Tali modifiche variano a seconda che l'intervento interessi: il tessuto urbano esistente (in particolar modo attraverso la rigenerazione); l'ambito agricolo con la sottrazione delle superfici; comporti la realizzazione di servizi abitativi pubblici; l'efficientamento energetico; la messa in sicurezza relativamente al rischio sismico e idraulico; comporti una riqualificazione ambientale e paesaggistica ed altro ancora.

Molte di queste premialità sono introdotte dalla LR18/2019 e s.m.i e, ad oggi, si è in attesa della definizione di criteri applicativi da parte della Giunta Regionale.

In particolare, l'art. 43 cita testualmente:

- **comma 1_** *I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.*

[omissis]

- **comma 2-bis_** *Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.*
[omissis]
- **comma 2-quater.** *Negli ambiti della **rigenerazione** (ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), in cui vengano previsti interventi di **ristrutturazione urbanistica**, il **contributo di costruzione** di cui al comma 1 è **ridotto del 50 per cento**, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.*
- **comma 2-quinquies.** *La Giunta regionale definisce **criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:*
 - a) promozione dell'efficientamento energetico;
 - b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
 - c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
 - e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
 - f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
 - g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
 - h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
 - i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
 - j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
 - k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

- **comma 2-sexies.** È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:
 - a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
 - d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

Articolo 44: oneri di urbanizzazione

L'articolo 44 è relativo agli “**Oneri di Urbanizzazione**” e stabilisce l’obbligo ai comuni di aggiornare ogni tre anni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rapportando i nuovi valori alla pianificazione urbanistica comunale e al programma triennale delle opere pubbliche, per alcuni aspetti superando/integrando – come previsto dall’art. 103 della L.R. 12/2005 e s.m.i. - quanto previsto dall’art.16 del DPR 380/2001 che definiva ulteriori principi e una diversa scadenza temporale (cinque anni).

Nello stesso articolo vengono definite: le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione (comma 2 e 19); le tipologie delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie (comma 3 e comma 4 ed altri); le modalità di calcolo degli oneri per le diverse destinazione d’uso e i differenti tipi di intervento.

All’articolo 44 della L.R.12/2005 e s.m.i. la norma recita:

- **comma 1_** *Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.*

[omissis]

- **comma 3_** *Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*
- **comma 4_** *Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell’obbligo e strutture e complessi per l’istruzione superiore all’obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.!, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.*
- **comma 5_** *Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune. (comma così sostituito dall’art. 5, comma 1, lettera k), legge reg. n. 18 del 2019)*

- **comma 6_** *Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.*
- **comma 7_** *Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.*
- **comma 8_** *Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, **gli oneri di urbanizzazione**, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, **ridotti del 60 per cento**, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.*
- I commi 9. - 10. - 10-bis. (commi abrogati dall'art. 4, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019)
- **comma 11_** *Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la segnalazione certificata di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.*
- I commi 12 e 13 sono stati abrogati dalla LR18/2019
- **comma 14_** *Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.*
- I commi 15 e 16 sono stati abrogati dalla LR18/2019
- **comma 17_** *Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.*
- Il comma 18 è stato abrogato dall'art. 4, comma 1, lettera f), legge reg. n. 18 del 2019
- **comma 19_** *Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.*

Articolo 48: Costo di costruzione

- **comma 1_** *Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.*
- **comma 2_** *Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.*
- **comma 3_** *Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.*
- **Comma 4_** *Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.*
- **Comma 5_** *Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.*
- **Comma 6_** *Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5. Nei casi in cui, per gli interventi di cui al precedente periodo, sia prevista, in luogo del contributo relativo al costo di costruzione, la corresponsione del contributo di cui all'articolo 19, comma 1, del d.p.r. 380/2001, il contributo stesso, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni.*
- **comma 7_** *La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.*

Articolo 64: recupero dei sottotetti

In materia di **recupero dei sottotetti**, in riferimento agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, all'art.64 della L.R. 12/2005 e s.m.i. assimila superfici e volumi riqualificati alla **ristrutturazione edilizia** e in maniera analoga ne disciplina gli oneri:

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

Articolo 69: parcheggi

In merito ai parcheggi, oggetto delle opere di urbanizzazione primaria, la legge regionale 12/2005 e s.m.i. all'art 69 – **Regime economico** definisce che la realizzazione di posteggi non è soggetta alla corresponsione di oneri di sorta:

- **comma 1_** *I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.*
- **comma 2_** *Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio*

D.G.R. 22/12/2008 - n. 8/8757 Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, L.R. n. 12/2005)

1.2 adempimenti comunali

[omissis]

1.2.2 individuazione della maggiorazione del contributo

*Il Comune determina l'applicazione del comma 2-bis dell'art. 43, nello spirito della l.r. 12/05 per la finalità di contenimento del **consumo di suolo** e secondo le strategie locali di sviluppo declinate dallo strumento di governo del territorio.*

In sede di prima applicazione, al fine della graduazione della maggiorazione del contributo, si adotteranno i seguenti criteri:

Caratteristiche territoriali	Maggiorazione
Aree con vincolo paesistico	4-5%
Aree a rischio idrogeologico e idraulico e in classe di fattibilità 3 e 4	5%
Valore agronomico del suolo	1.5-5%

La graduazione delle percentuali, secondo la tabella di cui sopra e ulteriori criteri determinati dall'Amministrazione comunale, potrà derivare dalle strategie espresse nello strumento urbanistico e dalla valutazione delle specificità del contesto territoriale di riferimento.

Nelle aree agricole nello stato di fatto ricadenti in:

– Accordi di Programma ovvero Programmi Integrati di Intervento di interesse regionale;

– **Comuni capoluogo;**

– Comuni interessati da Parchi Regionali e Nazionali;

si applica la maggiorazione del 5% indipendentemente dalle graduazioni eventualmente previste dall'Amministrazione comunale.

Il Comune potrà procedere, in sede di predisposizione del PGT e in funzione delle strategie e degli obiettivi di piano, nonché delle caratteristiche locali del territorio, ad aggiornare la modulazione delle percentuali di applicazione del contributo. A tal fine si segnalano in particolare i seguenti elementi di attenzione, da declinare opportunamente in funzione delle specificità locali:

<i>Caratteristiche territoriali</i>	<i>Obiettivo</i>	<i>% maggiorazione</i>
<i>Aree nei fondovalle vallivi</i>	<i>Conservare varchi e mantenere forma urbane compatte</i>	<i>3-5</i>
<i>Aree limitrofe ed interventi infrastrutturali per la mobilità</i>	<i>Conservare la funzionalità delle nuove infrastrutture e il promuovere un corretto inserimento paesaggistico</i>	<i>4-5</i>
<i>Interventi che interrompono la continuità della rete ecologica</i>	<i>Costruzione della rete ecologica</i>	<i>4-5</i>
<i>Interventi che compromettono il disegno della rete verde o gli ambiti di rilevanza paesaggistica provinciale PTCP</i>	<i>Preservare gli ambiti di ricomposizione e valorizzazione paesaggistica</i>	<i>4-5</i>
<i>Interventi nelle aree dei sistemi territoriali Pedemontana e metropolitano</i>	<i>Limitare il consumo di suolo nelle aree centrali e congestionate</i>	<i>4-5</i>
<i>Aree non prossime agli ambiti del tessuto urbano consolidato</i>	<i>Mantenere forme urbane compatte</i>	<i>4-5</i>
<i>Aree ad elevata percettività paesaggistica</i>	<i>Tutelare gli elementi connotanti il paesaggio</i>	<i>4-5</i>

Particolare attenzione andrà posta nella determinazione del contributo nelle aree di sovrapposizione delle caratteristiche territoriali presentate in tabella. Decorso il termine di tre mesi, sopra indicato, senza che l'Amministrazione comunale si sia espressa mediante deliberazione consiliare, troverà comunque applicazione la maggiorazione prevista ex lege, da intendersi fissata nell'importo massimo individuato dal legislatore regionale, cioè il 5 per cento del contributo di costruzione, da applicarsi alle aree identificate dalla perimetrazione regionale. Resta inteso che successivamente l'Amministrazione comunale potrà assumere una specifica determinazione, nel rispetto delle presenti linee guida, in merito alla graduazione della maggiorazione, rimanendo invece confermata la perimetrazione delle aree come definita dalla Regione.

La disciplina comunale

A livello comunale le **Norme tecniche di Attuazione** del PGT vigente regolamentano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno degli articoli 15 e 16 con le seguenti disposizioni:

- **Art.15 - Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti necessari per rendere edificabile un'area di cui all'art. 44 della LR n. 12/2005 e s.m.i.

2. L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti, nell'intorno del lotto, i servizi di cui al precedente comma e gli stessi abbiano caratteristiche dimensionali e di potenzialità idonee rispetto alla domanda in atto e fine quando la qualità dei manufatti sia tale da non richiedere estesi interventi manutentivi straordinari.

- **Art.16 - Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita della comunità locale (di cui l'art. 44 della LR n.12/2005 e s.m.i.).

Il comune di Lodi è dotato di tabella di oneri di urbanizzazione approvata con Delibera di Giunta Comunale n.20 del 06/02/2008, ed ha provveduto con Determinazione dirigenziale n.1592 del 21/12/2023 all'aggiornamento e adeguamento del contributo del costo di costruzione ai sensi dell'art.48 della L.R. 12/2005 s.m.i definendo (attraverso i parametri ISTAT) il costo di costruzione per l'anno 2024 pari a 491,04 €/mq per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento degli edifici e ristrutturazione edilizia.

1.2 Analisi delle previsioni future del PGT vigente e del Piano dei Servizi

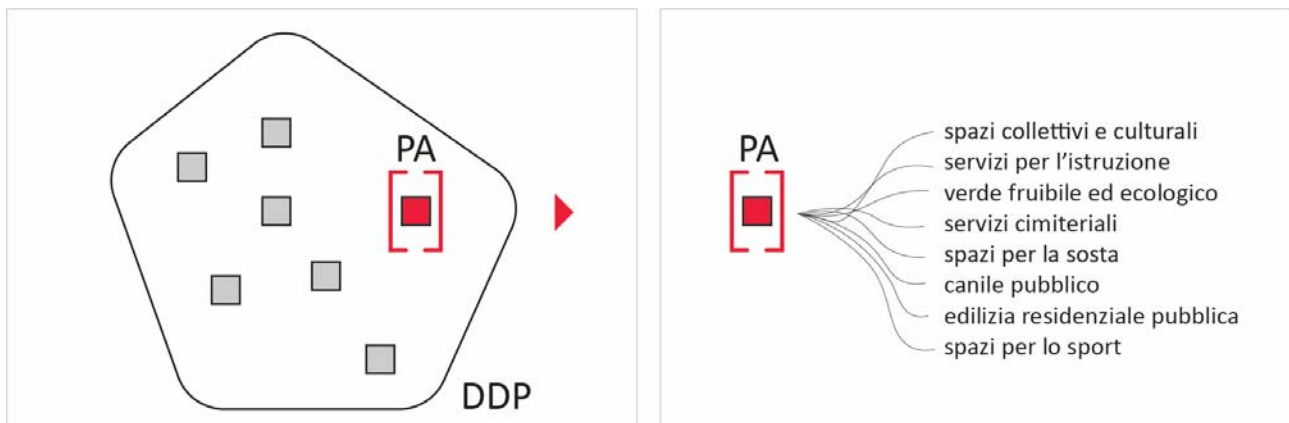
Al fine di poter restituire un quadro di riferimento delle tendenze in atto, con riferimento alla normativa regionale per la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione, è utile analizzare quali delle previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) - ed in particolare del Piano dei Servizi (PdS) - sono state attuate e concluse.

Il Comune di Lodi è dotato di **Piano di Governo del Territorio (PGT)** approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 35 del 13/03/2011, n. 36 del 15/03/2011, n. 38 del 16/03/2011 e **vigente dal 17.08.2011**. Nel 2011 e nel 2012 sono state presentate e approvate due varianti puntuali relative al “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Beni Comunali”; e nel 2013 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 22/10/2013, e vigente dal 18.12.2013, una Variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole. Nel 2018 il Documento di Piano è stato prorogato ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i. e della L.R.16/2017 con delibera di consiglio comunale n.34 del 08/03/2018.

Nel 2023 è stata approvata con delibera di consiglio comunale n.51 del 15/05/2023 la variante al PGT per l'adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica al P.G.R.A. ed al P.A.I. e l'aggiornamento dell'elaborato tecnico ETRIR.

Il Piano dei Servizi – in modo coordinato con l’architettura del Documento di Piano - prevede l’integrazione della dotazione di attrezzature e servizi di interesse generale attraverso l’attivazione di Piani attuativi (PA) quali: Ambiti di trasformazioni (AT); Piani urbanistici ereditati dal PRG ed i Piani Integrati di Intervento (PII).

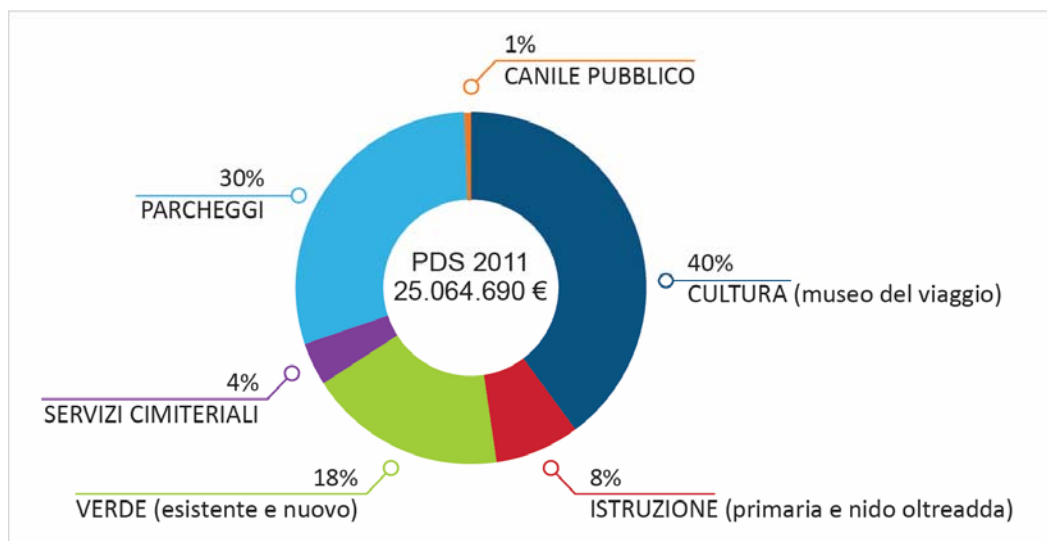
Le dotazioni di nuovi servizi ed attrezzature previste all’interno dei Piani Attuativi interessano i settori: dell’infrastruttura, istruzione, sport, cultura, verde, residenza e spettacolo che andranno a configurare la nuova città pubblica.



Nella relazione del **Piano dei Servizi**, al capitolo “Valutazione Economica”, è stata quantificata la spesa teorica di realizzazione e adeguamento ai nuovi servizi previsti del Piano, considerando anche i servizi che non rientrano direttamente nell’ambito dei Piani di Trasformazione comunali (ad esempio: aree verdi, adeguamento dei cimiteri, realizzazione di parcheggi a raso e multipiano, ecc...).

Il documento riporta una **stima di impatto economico delle previsioni del Piano dei Servizi (PDS)** pari a € 25.064.690,00 suddivisi tra:

- servizi per la Cultura (museo del viaggio 10.000.000€);
- istruzione (scuola primaria e nido oltreadda 1.950.750 €);
- verde (realizzazione e manutenzione 3.802.240 €);
- servizi cimiteriali (600 nuovi loculi per 990.000 €);
- parcheggi (realizzazione di nuovi posti auto pari a 7.421.700€);
- canile pubblico (nuova realizzazione 150.000€).



L'attuazione dei Piani Attuativi – siano essi Ambiti di Trasformazione AT o i Piani Integrati di Intervento PII, concorrono al reperimento delle risorse necessarie alla attuazione delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi: queste possono essere in forma di monetizzazioni, oneri e standard qualitativi.

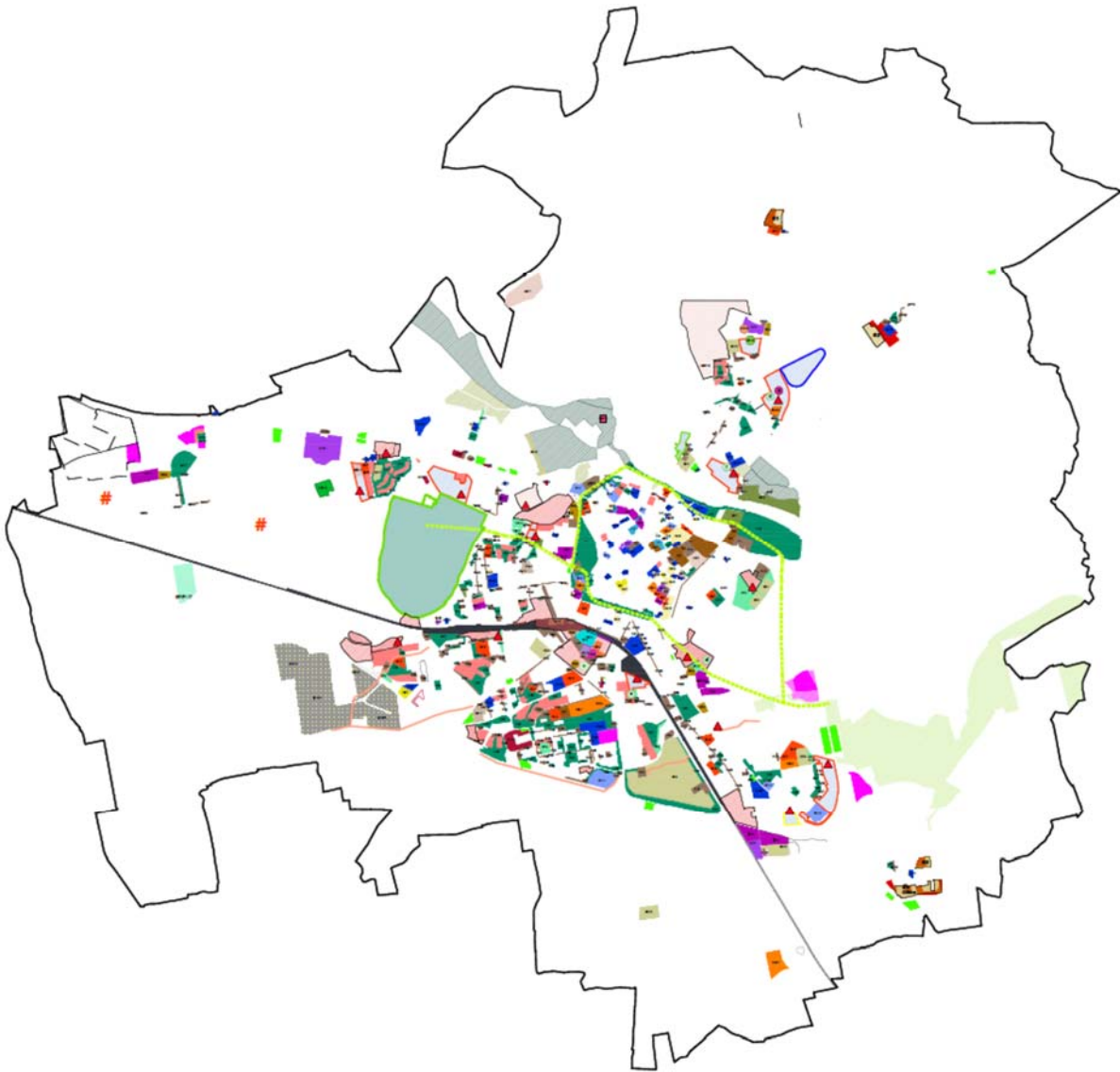
Non si sono rilevate significative realizzazioni di servizi e cessioni di aree riconducibili direttamente all'attuazione dei Piani del PGT; inoltre gran parte delle entrate derivanti dal convenzionamento dei diversi strumenti attuativi sono confluiti nel bilancio comunale senza una corrispondenza puntuale con le previsioni del Piano dei Servizi nelle sue linee strategiche approvato nel 2011.



Dall'analisi condotta nella relazione del Piano dei Servizi risulta che le nuove previsioni andranno ad occupare una superficie complessiva pari a 821.918 mq. Rapportando la somma delle superfici dei

servizi pubblici esistenti - pari a 1.980.994 mq - alla popolazione residente (nel 2010 – 44.401 abitanti) la relazione riporta il dato di dotazione dei servizi pari a 44,62 mq/ab. Confrontando tale dato con l'incremento della previsione di abitanti insediabili del PGT e delle superfici per i servizi pubblici e di interesse generale si passa a una dotazione pro capite pari a 54,85 mq/ab.

Il Documento di Piano, in linea con le previsioni contenute nel Documento di Inquadramento, ha stimato per il quinquennio 2011-2016 un incremento di 6.700 abitanti insediabili nei nuovi ambiti e nelle aree di trasformazione già introdotte dal PRG precedente. È da rilevare che ad oggi si è registrato un incremento di popolazione pari a 442 abitanti (al 01/01/2023 - Istat)



Fonte: PdS 2013 variante n. 3 – tavola 4 Quadro generale dei servizi esistenti e previsti

1.3 Analisi del Programma triennale delle opere pubbliche (PTOP) e del Documento unico di programmazione (DUP)

Gli oneri a carico dell'attore privato nell'attuazione dei piani sono diversi: dalle cessioni di aree alla realizzazione di servizi e attrezzature; dalla monetizzazione di aree od opere legate alle urbanizzazioni secondarie al versamento di quote a titolo di standard qualitativo negli accordi all'interno dei PII (Piani Integrato di Intervento).

Le somme delle monetizzazioni e, in generale, della riscossione degli oneri rientrano nel capitolo di bilancio delle risorse a disposizione dell'amministrazione comunale: il programma delle opere pubbliche nel capitolo degli Stanziamenti di bilancio, comprende i proventi derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Questi contribuiranno per gli stanziamenti finalizzati alla realizzazione degli interventi programmati di ristrutturazione e nuova edificazione.

Nel PTOp 2018-2020 le previsioni di spesa definiscono una disponibilità per interventi sui servizi e dotazioni pubbliche pari a 15.920.859 €; rispetto a questi importi la previsione diminuisce del 31% nel triennio 2019-2021, del 24% nella previsione del triennio 2020-2022 e aumenta del 52% nel triennio 2024-2026.



Le previsioni di spesa di tali importi vengono indirizzate attraverso due strumenti finanziari: il Programma triennale delle opere Pubbliche (PTOP) ed il Documento Unico di Programmazione (DUP), entrambi con cadenza triennale.

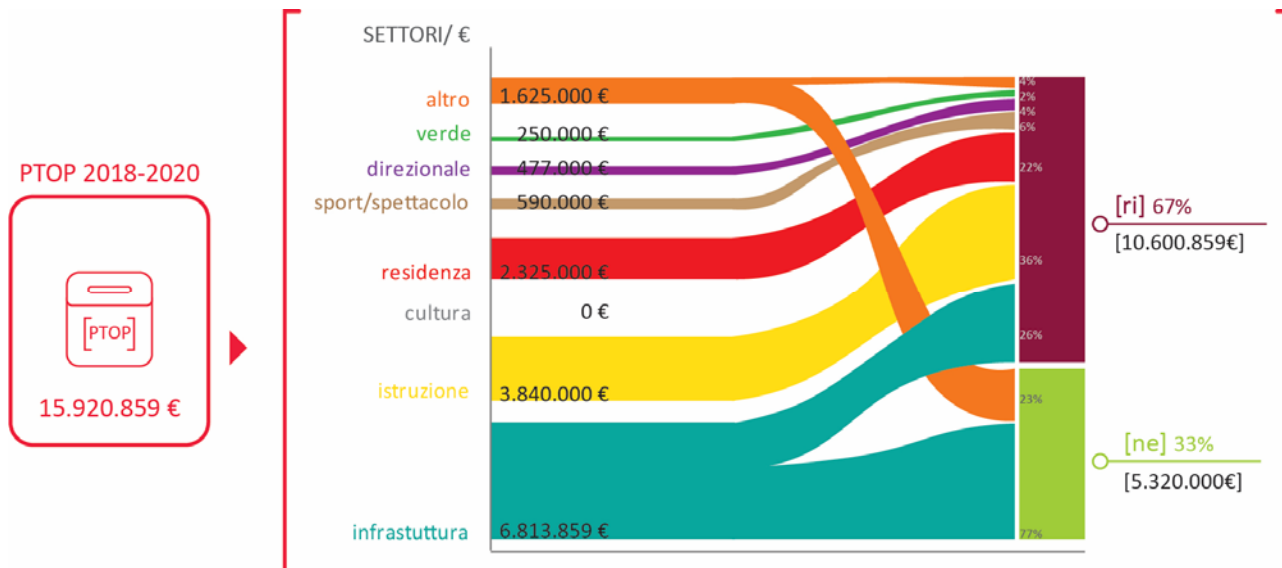
Analizzando i PTOp del comune di Lodi nei trienni 2018-2020; 2019-2021; 2020-2022; 2021-2023; e 2024-2026 si sono aggregati i dati per valutare la distribuzione delle risorse finanziarie per tipologie di intervento (manutenzione straordinaria e ristrutturazione (ri); nuova edificazione (ne)) ricavando delle informazioni sulle priorità di intervento nei diversi trienni.



Oltre a questa articolazione si sono organizzate le spese programmate a seconda del settore a cui si riferiscono: infrastrutture, istruzione - preponderanti rispetto agli altri settori quali sport, cultura ecc.

Triennio 2018-2020

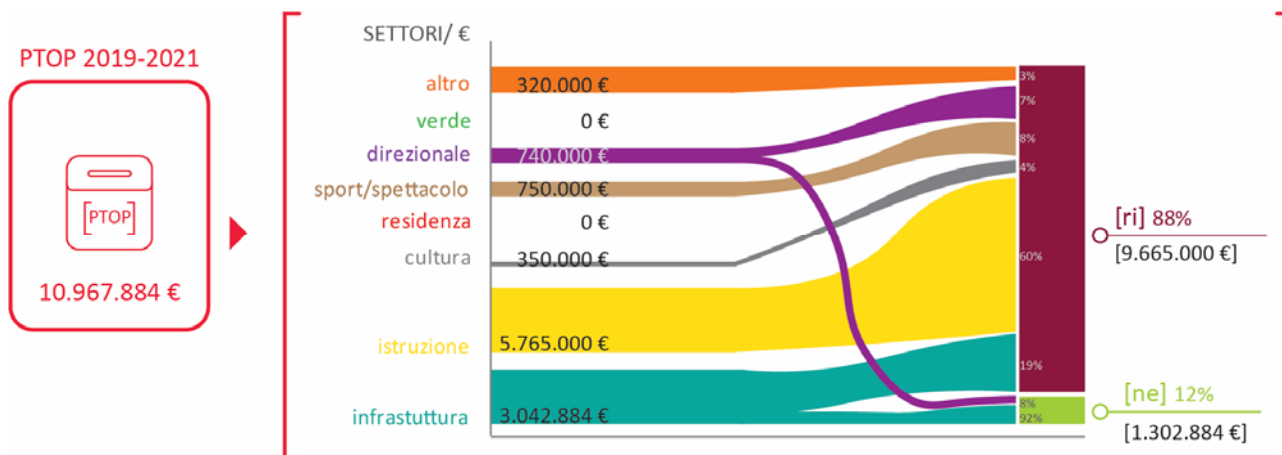
In questo triennio il 43% dei finanziamenti per gli interventi sulle opere pubbliche è destinato al settore infrastrutture; il 24% all'istruzione; il 15% per interventi che interessano il settore residenziale (2.325.000€) con il restante 18% suddiviso tra sport, direzionale, verde e altri interventi. Il 67% degli interventi previsti afferiscono ad attrezzature esistenti; del restante 33%, tre quarti interessa interventi per le infrastrutture ed un quarto interventi legati alla realizzazione di opere per la difesa del suolo (2018 – sponde fiume Adda).



Triennio 2019-2021

Per questi anni si evidenzia uno spostamento delle risorse a favore del settore dell'istruzione (52%); le infrastrutture occupano il 28% ed il restante 18% è suddiviso tra interventi sui settori della cultura, sport, direzionale e altro.

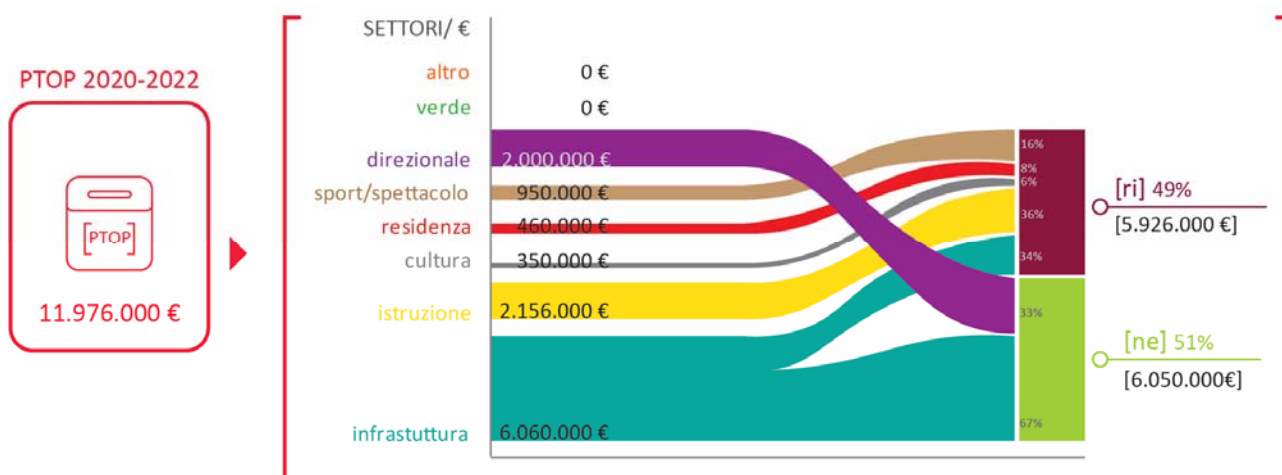
L'88% degli interventi previsti sono destinati a servizi ed attrezzature esistenti; il 12% per la realizzazione di nuove dotazioni pubbliche prevalentemente per interventi del settore infrastrutture.



Triennio 2020-2022

In questo triennio si nota un bilanciamento tra la quota degli interventi dedicati alla ristrutturazione, restauro e manutenzione e le nuove realizzazioni. Di quest'ultimo campo, il 67% è dedicato al settore infrastrutturale ed il 33% per nuovi interventi nell'ambito direzionale.

Il settore che fa registrare un impegno maggiore delle risorse stanziare è quello infrastrutturale pari al 50%, seguito dal settore dell'istruzione con il 18%, e dal direzionale con il 17%.



Triennio 2021-2023

In questo triennio la previsione di spesa è pari a 17.761.740€: il 72% delle risorse è destinato al finanziamento di interventi di ristrutturazione, restauro e manutenzione sulle strutture esistenti, il restante 28% è destinato alle nuove realizzazioni; di questo oltre il 60% è dedicato al settore infrastrutturale.

I settori maggiormente interessati dalle previsioni di intervento sono quello infrastrutturale 53%, direzionale 22%, istruzione 17%, sport/spettacolo 6% e cultura 2%.

Triennio 2024-2026

In questo triennio la previsione di spesa è pari a 24.189.200€: il 80% degli interventi previsti afferiscono ad attrezzature esistenti per ristrutturazione e manutenzione, del restante 20% è destinato a nuove realizzazioni legate alla viabilità.

Nel complesso gli interventi possono essere così suddivisi: il settore delle infrastrutture occupa il 40% dei finanziamenti pubblici, il 30% è destinato all'istruzione, il 22% per interventi che interessano il settore culturale e sport, il settore direzionale richiede interventi per il 7% e il restante 1% è dedicato ad interventi per la residenza.

Il Documento Unico di Programmazione (DUP)

Un altro strumento di programmazione della spesa pubblica è il Documento Unico di Programmazione [DUP]. Questo strumento, composto da una sezione strategica ed una operativa, ha validità triennale ed ha l'obiettivo prioritario di guidare la pianificazione delle risorse per la realizzazione di opere pubbliche in conformità a quanto contenuto negli strumenti urbanistici e in coerenza con le risorse dei bilanci del comune.

Nella sezione "Permessi di costruire" sono riportate le entrate previste da oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: l'amministrazione qui preventiva le entrate dagli oneri per una quota media pari a 2.357.500 €/anno $[(2.674.963+2.116.269+2.281.269) /3]$.

DUP 2024-2026	accertamenti		in previsione			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PERMESSI A COSTRUIRE (trend storico e programmazione)	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]
Totale	2.628.798	2.449.589	1.170.000	2.674.963	2.116.269	2.281.269

L'analisi dei documenti di spesa: uno sguardo d'insieme

Per il periodo analizzato 2018-2026 si evince una certa propensione verso il recupero e la manutenzione del patrimonio esistente da un massimo del 88% (registrato nel triennio 2019-2021) ad un minimo del 49% (registrato nel triennio 2020-2022) del totale delle risorse preventivate e si può rilevare una prevalenza nell'impiego delle risorse su interventi relativi ai settori delle infrastrutture e dell'istruzione.

Il confronto tra le previsioni del Piano dei Servizi ed i Programmi Triennali delle Opere Pubbliche (PTOP) fornisce una indicazione sulle priorità di intervento nel comune e sull'allineamento di queste alle previsioni di medio termine fornite dalla strumentazione urbanistica vigente.

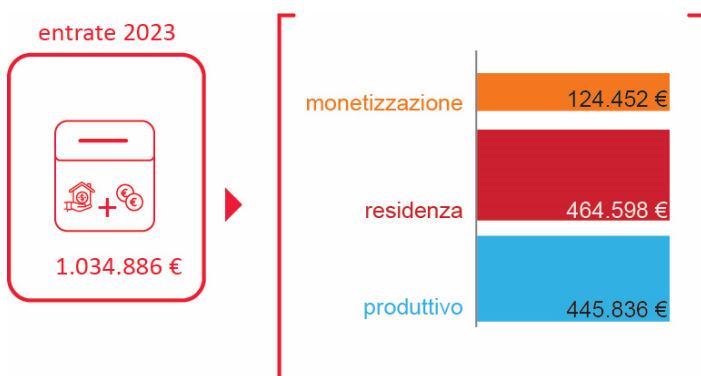
In quest'ottica, il complesso delle opere indicate nelle voci di spesa dei programmi triennali analizzati, evidenzia una evoluzione ed una significativa modificazione delle priorità di intervento rispetto a quanto previsto nel 2011 e nelle successive modifiche del PGT.

1.4 Analisi delle entrate da oneri

A completamento del quadro delle analisi sui dati economico-finanziari in dotazione alla amministrazione, sono state considerate le entrate relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di costruzione e monetizzazioni riferite all'anno 2023.

L'analisi dell'ammontare complessivo del gettito articolato per le diverse tipologie di intervento (nuova edificazione (ne) – interventi sul patrimonio esistente (ri)) e per i diversi ambiti funzionali (residenza – terziario – artigianale e produttivo) fornisce una chiave per modulare la politica di aggiornamento degli oneri.

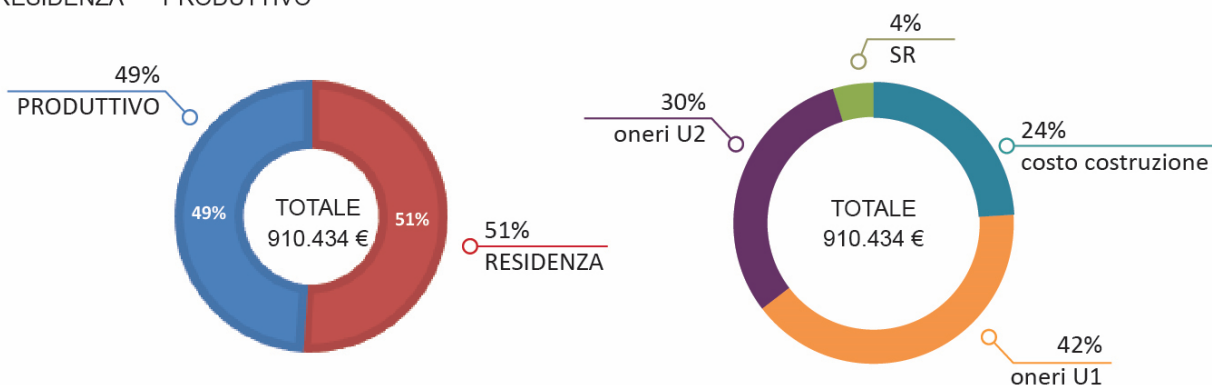
Le entrate totali nell'anno 2023 ammontano a 1.034.886 € di cui 124.452 € derivano dalle monetizzazioni e circa 910.430€ dagli oneri e costo di costruzione della residenza e produttivo.



Confrontando i dati del settore residenziale e di quello produttivo - escludendo le monetizzazioni - si nota come gli oneri ed il contributo di costruzione per interventi sulla residenza siano leggermente superiori (pari a 51% corrispondente a 464.598€) rispetto a quelli del settore produttivo, che fa registrare un dato pari al 49% (corrispondente a 445.836€).

Se analizziamo le quote degli oneri di urbanizzazione, smaltimento rifiuti e il costo di costruzione in modo separato, emerge chiaramente che il maggior gettito delle entrate è determinato dagli oneri di urbanizzazione primaria che coprono il 42% (circa 382.382€) della somma complessiva residenza e produttivo (pari a 910.434€), mentre la quota gli oneri di urbanizzazione secondaria è il 30% (circa 273.130€), il costo di costruzione il 24% (circa 218.504 €) e lo smaltimento rifiuti è del 4% (circa 36.417€).

TOTALE ENTRATE ONERI 2023 (U1+U2+CONTRIBUTO CC)

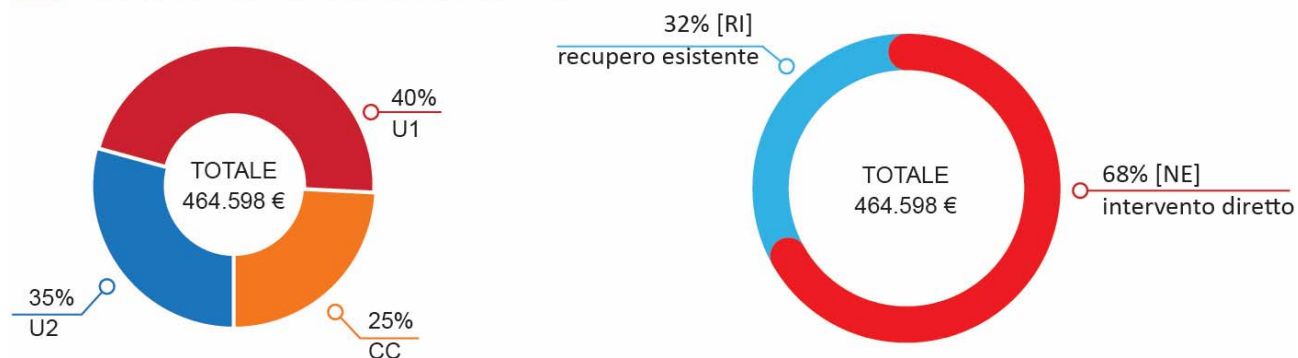


La residenza

Nel settore **residenziale** la nuova edificazione [ne] vale il 68% (circa 315.927 €) del totale (464.598€) e supera nettamente gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente il 32% (circa 148.671€).



ENTRATE ONERI 2023: RESIDENZIALE



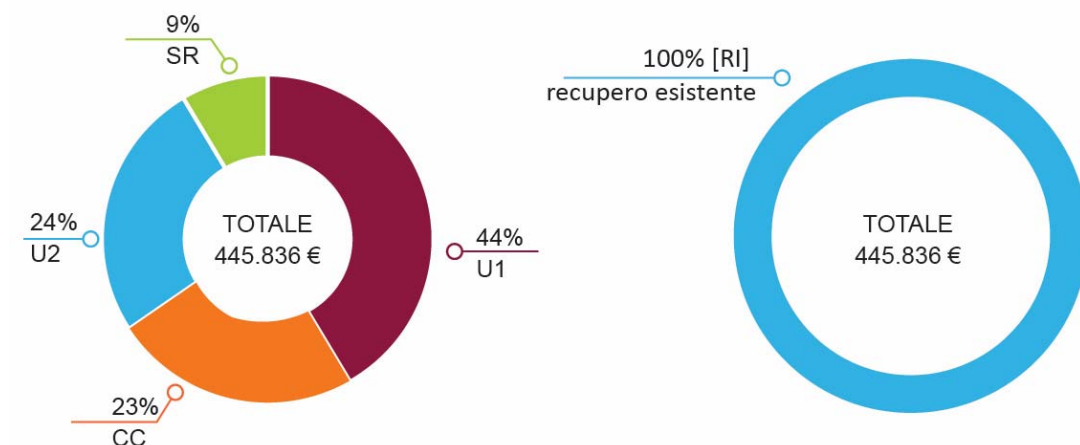
In riferimento agli oneri di urbanizzazione, il contributo maggiore deriva dagli oneri di urbanizzazione primaria da cui derivano il 40% delle entrate in questo settore (circa 185.839 €). Gli oneri di urbanizzazione secondaria e il costo di costruzione sono rispettivamente del 35% (circa 162.609 €) e del 25% (circa 116.150€).

Il produttivo

Il settore **produttivo** nel 2023 privilegia interventi di recupero dell'esistente per un totale di 445.836€.



ENTRATE ONERI 2023: PRODUTTIVO



Le entrate che derivano da questi interventi riguardano gli oneri di urbanizzazione primaria che fanno registrare un dato del 44% (circa 196.168€), seguiti dagli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 24% (circa 107.000€) del totale, un costo di costruzione pari al 23% (circa 102.543€) e lo smaltimento rifiuti pari al 9% (circa 40.125€).

1.5 Gli oneri nei comuni limitrofi, nei comuni di riferimento provinciali e di rango nell'area vasta

Il raffronto con gli oneri applicati in comuni che hanno rapporti o analogie col comune di Lodi sono stati effettuati secondo quattro logiche distinte.

Una prima lettura è stata effettuata su base geografica con riferimento a comuni contermini (Gruppo01: Tavazzano, Lodi Vecchio, Boffalora d'Adda, Corte Palasio) e comuni di rango nel perimetro provinciale (Gruppo 02: Sant'Angelo Lodigiano, Codogno, Casalpusterlengo).

Più significativa è la comparazione con comuni di rango analogo a quello di Lodi per dimensione, abitanti e dotazione di servizi anche se collocati in un'area più vasta ed eterogenea (Gruppo 03: Pavia, Crema e Pioltello) Una ulteriore indagine è stata fatta considerando i comuni lungo l'asse dell'infrastruttura principale Milano- Bologna (Gruppo04: Melegnano, San Donato Milanese, Tavazzano).

Gruppo01 (comuni contermini)

Lodi - 45.800 abitanti

Tavazzano – 6.100 abitanti

Lodi Vecchio – 7.600 abitanti

Boffalora d'Adda – 1.770 abitanti

Corte Palasio – 1.600 abitanti

GRUPPO 01	NUOVA COSTRUZIONE (NE) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)											
	€/mc			€/mq				€/mq			€/posto	
	centro storico	res_ zona B	res_ C -E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch
LODI (2008)	€ 36,32	€ 38,03	€ 43,14	€ 69,81	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 95,31	€ 36,98	€ 55,47	€ 18,49	€ 655,56
LODI VECCHIO (2011)	€ 22,52	€ 23,69	€ 27,19	€ 37,73	€ 37,73	€ 91,78	€ 91,78	€ 46,08	€ 18,35	€ 27,53	€ 9,18	€ 367,05
BOFFALORA D'ADDA (2017)	€ 11,42	€ 12,19	€ 14,44	€ 15,30	€ 15,30	€ 34,97	€ 34,97	€ 29,94	€ 7,63	€ 11,48	€ 3,85	€ 153,76
CORTE PALASIO (2017)	€ 7,16	€ 7,16	€ 7,16	€ 18,38	€ 18,38	€ 46,58	€ 46,58	€ 22,88	€ 9,36	€ 14,04	€ 4,68	€ 187,14
TAVAZZANO (2008)		€ 34,07	€ 38,90	€ 18,04	€ 18,04	€ 50,43	€ 50,43	€ 35,78				

Partendo dal confronto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la nuova edificazione [NE] del Gruppo01, il comune di Lodi definisce nel 2008 dei valori superiori rispetto alla media dei comuni limitrofi, soprattutto per quanto riguarda i dati per le funzioni commerciali e terziarie (pari a 184,91€/mq u1+u2) - che risultano decisamente al di sopra della media degli altri comuni del gruppo.

I comuni di Corte Palasio e Boffalora d'Adda – affini per numero di abitanti e realtà territoriale- sono accomunati da oneri molto simili su tutti i quadri e si posizionano decisamente al di sotto della media degli altri comuni. Tavazzano fa registrare dei valori che si avvicinano a quelli di Lodi nel ambito residenziale all'interno della città consolidata e delle aree in espansione (zona C-E), mentre negli altri settori territoriali risulta leggermente al di sotto della media. Il comune di Lodi Vecchio rimane in linea con la media dei valori per tutti i quadri analizzati e, rispetto a Lodi si avvicina molto ai valori definiti per gli interventi residenziali nel nucleo storico, nella città consolidata e nelle zone di espansione.

Per quanto riguarda gli interventi di **nuova edificazione con Piano attuativo** nell'ambito residenziale, Lodi e Lodi Vecchio e Tavazzano fanno registrare valori decisamente superiori rispetto ai valori del comune di Boffalora d'Adda e Corte Palasio che sono sotto alla media rispetto ai 5 comuni del gruppo.

GRUPPO 01	PIANI ATTUATIVI (PA) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)				
	€/mc		€/mq		
	RES	PROD	COMM	TERZ	AGRI
LODI	€ 43,14	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 27,79
LODI VECCHIO	€ 27,19	€ 37,73	€ 91,78	€ 91,78	€ 27,19
BOFFALORA D'ADDA	€ 15,16	€ 18,99	€ 36,72	€ 36,72	€ 14,44
CORTE PALASIO	€ 7,52	€ 19,29	€ 49,01	€ 49,01	€ 7,52
TAVAZZANO	€ 38,90	€ 20,90	€ 50,43	€ 50,43	€ 38,90

Per quanto riguarda gli **interventi di ristrutturazione [ri]** si rispecchia in parte l'andamento evidenziato per gli oneri riferiti alla nuova costruzione. In particolare nel settore residenziale il comune di Lodi si posiziona in cima alla scala dei valori consolo Tavazzano che gli si avvicina come riscontrato per la nuova edificazione.

Anche il settore commerciale e terziario fanno registrare per il comune di Lodi oneri maggiori rispetto ai 5 analizzati.

GRUPPO 01	RISTRUTTURAZIONE (RI) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)												
	€/mc			€/mq				€/mq			€/posto	€/mq	
	centro storico	res_zona B	res_C-E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch	agricolo
LODI (2008)	€ 11,29	€ 16,09	€ 16,09	€ 34,63	€ 34,63	€ 92,44	€ 92,44	€ 47,64	€ 18,49	€ 27,74	€ 9,20	€ 369,81	€ 16,09
LODI VECCHIO (2011)	€ 7,21	€ 10,23	€ 10,23	€ 18,87	€ 18,87	€ 45,89	€ 45,89	€ 23,05	€ 18,35	€ 27,53	€ 9,18	€ 367,05	
BOFFALORA D'ADDA (2017)	€ 4,57	€ 4,87	€ 5,77	€ 6,12	€ 6,12	€ 13,99	€ 13,99	€ 11,98	€ 3,05	€ 4,59	€ 1,54	€ 61,50	
CORTE PALASIO (2017)	€ 3,59	€ 3,59	€ 3,59	€ 10,84	€ 10,84	€ 23,35	€ 23,35	€ 11,44	€ 4,68	€ 7,02	€ 2,34	€ 93,58	
TAVAZZANO (2008)		€ 17,03	€ 22,71	€ 12,03	€ 12,03	€ 31,02	€ 31,02	€ 18,52					

Gruppo02 (comuni di rango provinciale)

Lodi - 45.800 abitanti

Sant'Angelo Lodigiano – 13.245 abitanti

Codogno – 15.900 abitanti

Casalpusterlengo – 15.2900 abitanti

GRUPPO 02	NUOVA COSTRUZIONE (NE) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)											
	€/mc			€/mq				€/mq			€/posto	€/mq
	centro storico	res_zona B	res_C-E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch
LODI (2008)	€ 36,32	€ 38,03	€ 43,14	€ 69,81	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 95,31	€ 36,98	€ 55,47	€ 18,49	€ 655,56
CODOGNO (2016)	€ 15,00	€ 23,00	€ 25,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 39,00	€ 39,00		€ 24,00	€ 30,00	€ 24,00	
CASALPUSTERLENGO (2019)	€ 12,50	€ 13,33	€ 17,56	€ 12,35	€ 11,45	€ 33,37	€ 34,87	€ 18,41	€ 34,87			
SANT'ANGELO L. (2019)	€ 14,01	€ 15,16	€ 17,62	€ 17,56	€ 17,56	€ 45,98	€ 45,98	€ 26,09				

I comuni di questo raggruppamento hanno stabilito dei valori tabellari molto simili tra loro per i diversi ambiti di intervento e rimangono comunque al di sotto dei valori del Capoluogo (fatto salvo per due ambiti): ciò rispecchia il diverso ruolo occupato dai centri nel quadro limitato della provincia con valori degli oneri inferiori rispetto alla media del gruppo 3 e circa pari alla metà rispetto a Lodi.

GRUPPO 02	PIANI ATTUATIVI (PA) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)				
	€/mc		€/mq		
	RES	PROD	COMM	TERZ	AGRI
LODI	€ 43,14	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 27,79
CODOGNO	€ 25,00	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00	€ 23,00
CASALPUSTERLENGO	€ 17,56		€ 38,00	€ 36,50	€ 17,56
SANT'ANGELO L.	€ 17,62	€ 15,61	€ 45,98	€ 45,98	€ 17,62

GRUPPO 02	RISTRUTTURAZIONE (RI) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)												
	€/mc			€/mq				€/mq			€/posto	€/mq	
	centro storico	res_zona B	res_C-E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch	agricolo
LODI (2008)	€ 11,29	€ 16,09	€ 16,09	€ 34,63	€ 34,63	€ 92,44	€ 92,44	€ 47,64	€ 18,49	€ 27,74	€ 9,20	€ 369,81	€ 16,09
CODOGNO (2016)	€ 38,19	€ 39,20	€ 12,50	€ 14,50	€ 14,50	€ 19,50	€ 19,50		€ 12,00	€ 15,00	€ 12,00		€ 11,50
CASALPUSTERLENGO (2019)	€ 5,00	€ 5,33	€ 7,02	€ 5,55	€ 5,19	€ 13,35	€ 13,35	€ 7,36	€ 13,95	€ 15,00	€ 12,00		
SANT'ANGELO L. (2019)	€ 3,98	€ 5,74	€ 11,02	€ 8,78	€ 8,78	€ 22,99	€ 22,99	€ 13,05	€ 22,99	€ 22,99			€ 11,02

Il confronto dei dati provinciali restituisce un capoluogo che emerge in modo generalizzato sulle medie di tutti i settori sia per le urbanizzazioni primarie che per le secondarie, confermandone il diverso ruolo e rango territoriale.

Gruppo03 (comuni di analogo rango nell'area vasta)

- Lodi - 45.800 abitanti
- Pavia – 73.195 abitanti
- Crema – 34.544 abitanti
- Pioltello – 37.055 abitanti

Il raffronto con i comuni del Gruppo 03 è significativo in quanto riferito a realtà di città assimilabili a Lodi per il ruolo ricoperto nell'ambito territoriale di riferimento.

Tuttavia data la ampiezza dell'area presa in considerazione nell'analisi e una certa eterogeneità nella dotazione di servizi, si ritiene che il dato non possa restituire indicazioni circa un fattore univoco di competitività.

GRUPPO 03	NUOVA COSTRUZIONE (NE) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)											
	€/mc			€/mq				€/mq				€/posto
	centro storico	res_zona B	res_C-E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch
LODI (2008)	€ 36,32	€ 38,03	€ 43,14	€ 69,81	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 95,31	€ 36,98	€ 55,47	€ 18,49	€ 655,56
PIOLTELLO (2020)	€ 38,37	€ 40,82	€ 50,66	€ 90,14	€ 82,44	€ 163,31	€ 163,31	€ 137,74	€ 32,63	€ 48,98	€ 16,35	€ 653,38
CREMA (2013)	€ 25,00	€ 26,00	€ 29,00	€ 77,00	€ 77,00	€ 181,00	€ 181,00	€ 93,00	€ 38,00	€ 44,00	€ 20,00	€ 632,00
PAVIA (2019)	€ 46,03	€ 41,55	€ 41,55	€ 45,69	€ 35,89	€ 121,14	€ 82,31	€ 82,31	€ 30,28	€ 42,40	€ 18,17	

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la **nuova edificazione [NE]** del Gruppo 03 vedono il comune di Lodi allineato all'andamento dei comuni di Pioltello e Pavia (i quali hanno ridefinito le proprie tabelle degli oneri nel 2019/20 e aggiornate secondo la normativa vigente) e il comune di Crema. In particolare nel settore residenziale del comune di Lodi, si nota come i valori per in Nucleo storico, la città consolidata e le zone di espansione siano leggermente al di sopra della media dei comuni analizzati.

Anche per gli altri ambiti territoriali l'andamento dei valori è appena superiore alla media, facendo registrare delle punte per quanto riguarda gli interventi di nuova edificazione in ambito commerciale e terziario.

GRUPPO 03	PIANI ATTUATIVI (PA) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)				
	€/mc	€/mq			
	RES	PROD	COMM	TERZ	AGRI
LODI	€ 43,14	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 27,79
PIOLTELLO	€ 50,66	€ 90,14	€ 140,80	€ 163,31	
CREMA	€ 29,00	€ 77,00	€ 181,00	€ 181,00	€ 77,00
PAVIA					

Per quanto riguarda gli **interventi di ristrutturazione [Ri]** si rispecchia in parte l'andamento evidenziato per gli oneri riferiti alla nuova costruzione. Lodi e Pioltello definiscono dei valori tabellari allineati e simili tra loro, ad eccezione del settore commerciale e terziario, mentre Pavia fa registrare dei valori al di sopra della media del gruppo soprattutto per gli ambiti residenziali (39,99€/mc in ex zona A e in ex zona C-E).

Anche negli altri settori (produttivo/terziario/alberghiero/sanità ecc..) il comune di Pavia è al primo posto con valori degli oneri al di sopra della media, seguito da Crema, Lodi e Pioltello.

GRUPPO 03	RISTRUTTURAZIONE (RI) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)												
	€/mc			€/mq				€/mq				€/posto	€/mq
	centro storico	res_zona B	res_C-E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch	agricolo
LODI (2008)	€ 11,29	€ 16,09	€ 16,09	€ 34,63	€ 34,63	€ 92,44	€ 92,44	€ 47,64	€ 18,49	€ 27,74	€ 9,20	€ 369,81	€ 16,09
PIOLTELLO (2020)	€ 15,35	€ 16,33	€ 20,26	€ 36,05	€ 32,97	€ 65,32	€ 65,32	€ 55,09					
CREMA (2013)	€ 10,00	€ 13,00	€ 13,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 91,00	€ 91,00	€ 48,00	€ 20,00	€ 23,00	€ 11,00	€ 317,00	€ 41,00
PAVIA (2019)	€ 30,69	€ 27,70	€ 27,70	€ 30,46	€ 23,93	€ 80,76	€ 54,87	€ 54,87	€ 20,19	€ 28,27	€ 12,11		

Gruppo04 (comuni sull'asse dell'infrastruttura principale Milano- Bologna)

Lodi - 45.800 abitanti

Melegnano – 17.987 abitanti

San Donato Milanese – 32.071 abitanti

Tavazzano – 6.100 abitanti

GRUPPO 04	NUOVA COSTRUZIONE (NE) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)											
	€/mc			€/mq				€/mq			€/posto	
	centro storico	res_zona B	res_C-E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch
LODI (2008)	€ 36,32	€ 38,03	€ 43,14	€ 69,81	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 95,31	€ 36,98	€ 55,47	€ 18,49	€ 655,56
MELEGNANO (2013)		€ 55,00	€ 55,00	€ 74,50	€ 74,50	€ 192,00	€ 188,00	€ 167,50	€ 56,50	€ 65,00	€ 56,50	
SAN DONATO MILANESE (2020)		€ 29,55	€ 33,92	€ 51,35	€ 51,35	€ 194,25	€ 194,25	€ 93,07	€ 38,92	€ 58,36	€ 19,44	
TAVAZZANO (2008)		€ 34,07	€ 38,90	€ 18,04	€ 18,04	€ 50,43	€ 50,43	€ 35,78				

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la **nuova edificazione [ne]** del Gruppo 04 vedono il comune di Lodi con dei valori leggermente inferiori rispetto all'andamento del comune di San Donato Milanese che ha aggiornato le sue tabelle nel 2020. Il comune di Melegnano fa registrare dei valori al di sopra della media comunque allineati rispetto i valori espressi dal Gruppo03. Tavazzano con un taglio, inferiore rispetto agli altri tre comuni, registra valori tabellari al di sotto della media del Gruppo.

PIANI ATTUATIVI (PA) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)				
€/mc	€/mq			
RES	PROD	COMM	TERZ	AGRI
€ 43,14	€ 69,81	€ 184,91	€ 184,91	€ 27,79
€ 55,00	€ 74,50	€ 192,00	€ 188,00	
€ 33,92	€ 51,35	€ 194,25	€ 194,25	
€ 38,90	€ 20,90	€ 50,43	€ 50,43	€ 38,90

Per quanto riguarda gli **interventi di ristrutturazione [Ri]** si rispecchia in parte l'andamento evidenziato per gli oneri riferiti alla nuova costruzione. Melegnano definisce i valori tabellari leggermente al di sopra della media del gruppo mentre San Donato Milanese e Lodi risultano allineati e simili tra loro soprattutto al di fuori del centro storico. Tavazzano fa registrare dei valori al di sotto della media del gruppo soprattutto per gli ambiti commerciale e terziario.

GRUPPO 04	RISTRUTTURAZIONE (RI) - TOTALE ONERI (U1+U2+SR)												
	€/mc			€/mq				€/mq				€/posto	€/mq
	centro storico	res_zona B	res_C-E	prod	artig	comm	terz	alber	sanità	spett	sport	parch	agricolo
LODI (2008)	€ 9,58	€ 13,36	€ 15,40	€ 29,60	€ 29,60	€ 73,96	€ 73,96	€ 38,12	€ 14,80	€ 22,19	€ 7,40	€ 369,81	
TAVAZZANO (2008)		€ 17,03	€ 22,71	€ 12,03	€ 12,03	€ 31,02	€ 31,02	€ 18,52					
MELEGNANO (2013)	€ 27,50	€ 27,50	€ 27,50	€ 31,25	€ 31,25	€ 96,00	€ 94,00	€ 83,75	€ 28,25	€ 32,50	€ 28,25		
SAN DONATO MILANESE (2020)	€ 14,77	€ 14,77	€ 16,97	€ 29,26	€ 29,26	€ 97,26	€ 97,26	€ 46,54	€ 19,45	€ 29,18	€ 9,73		

1.6 Analisi della variazione dei prezzi delle opere edili e dei costi di costruzione

La variazione dei prezzi intercorsa tra l'anno 2008 ed il 2024 è un fattore significativo per una ulteriore valutazione dei termini utili per l'aggiornamento degli oneri. Un dato aggregato tuttavia non offre un elemento di per sé esaustivo: la base nazionale su cui si fondano i dati dei prezzi al consumo ad esempio, può distaccarsi più o meno dall'andamento in un ambito regionale.

Ulteriore fattore incidente su ogni valutazione è la specifica tipologia di prodotti – le opere edilizie – su cui si analizza la variazione di valore. Un contributo è offerto dalla lettura all'andamento dei costi delle opere a cui gli oneri si riferiscono cioè quelli immobiliari.

Si è pertanto optato di fornire diversi valori di riferimento derivanti da fonti ed elaborazioni differenti.

Rivalutazione monetaria prezzi al consumo (fonte: ISTAT)

Maggio 2008 (a)	Maggio 2020 (b)	Variazione % [(b-a/a) %]	Gennaio 2024 (c)	Variazione % [(c-a/a) %]
100	121	21%	137	37%

Rivalutazione del costo di costruzione (fonte: ANCI -ISTAT)

Giugno 2008 (a)	Giugno 2020 (b)	Variazione % [(b-a/a) %]	Giugno 2023 (c)	Variazione % [(c-a/a) %]
355,80	415,23		496,57	
100	117	17%	140	40%

Rivalutazione prezzi tipi edilizi (fonte: Prezzi Tipologie Edilizie, a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano)

Per questi valori si ritiene significativa la valutazione della media ponderata tra il peso della singola tipologia di opera e la percentuale di variazione del prezzo così da eliminare singolarità e fornire un dato che aggregato delle varie componenti.

Tipo edilizio (cod)	2007 (a)	2019 (b)	Variazione % (b-a/a)%	2024 (c)	Variazione % (c-a/a)%
ed unifamiliare	912,00	1107,00	21%	1.329,00	46%
villa	1.335,00	1500,00	12%	1.800,00	35%
recupero sottotetto	1.614,00	1961,00	21%	2.353,00	46%
uffici	1.194,00	1361,00	14%	1.633,00	37%
capannone	299,00	393,00	31%	472,00	58%
parcheggi interrati*	9.539,00	11588,00	21%	13.905,00	46%
parcheggio a raso	41,00	50,00	22%	59,00	44%
giardino pubblico(I1)	28,00	34,00	21%	41,00	46%
strada (I4)	79,00	96,00	22%	116,00	47%
pav. Stradale (I16)	12,00	14,00	17%	17,00	42%
media ponderata		18.104,00	20%	21.725,00	44%

Rivalutazione prezzi immobiliari (fonte: Bollettini camera di commercio di Lodi serie storica)

	2007 (a)	2019	2023 (b)	Variazione (b-a/a)%	
centro pregio min	2.500,00	2.600,00	2.950,00	+18%	NB: 2023 classe A/B
centro pregio max	3.300,00	3.100,00	3.200,00	-3%	NB: 2023 classe A/B
ristrutturati min	2.400,00	1.700,00	1.850,00	-23%	
ristrutturati max	2.900,00	2.800,00	2.250,00	-22%	
Semicentro min	2.100,00	2.150,00	2.350,00	+12%	NB: 2023 classe A/B
Semicentro max	2.600,00	2.800,00	2.700,00	+4%	NB: 2023 classe A/B
Revellino villa min	1.400,00	1.150,00	1.350,00	-4%	
Revellino villa max	1.750,00	1.700,00	1.750,00	0%	

Dalle letture svolte nell'intervallo temporale che va dal 2008 al 2024 sopra riportate, si possono ricavare due dati interessanti.

Da un lato si registrano incrementi dal 37% al 40% dei costi delle costruzioni determinati da un periodo economico influenzato da un significativo aumento dell'inflazione negli ultimi due anni. D'altra parte si rileva un valore dell'offerta degli immobili in Lodi che, dopo una stabilità tendenziale dal 2007 al 2019, ha subito una rivalutazione allineata con la crescita tendenziale dell'inflazione con l'esclusione degli immobili ristrutturati.

2 CRITERI PER LA RIDETERMINAZIONI DEGLI ONERI

2.1 Incentivi, riduzioni e maggiorazioni introdotti dalle recenti normative

La normativa regionale sulla rigenerazione urbana approvata alla fine del 2019 (LR18/2019 e s.m.i) inciderà in modo significativo sulla determinazione degli oneri edificatori con l'introduzione di una serie di coefficienti per incentivare o penalizzare rispettivamente interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o interventi che comportano consumo di suolo agricolo.

In attesa degli adempimenti della Giunta regionale e delle Amministrazioni Locali si ritiene utile anticipare alcuni contenuti su aspetti rilevanti per una proiezione degli effetti della norma sulla determinazione di tutti gli oneri (di seguito U1: urbanizzazioni primarie; U2 urb. Secondarie; CC: contributo sul costo di costruzione) di cui ai precedenti capitoli.

Interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole (ne): L.R 12/2005 e s.m.i. art.43.2 bis e DGR Lombardia n.8/8757 del 22.12.2008 paragrafo 1.2 Adempimenti comunali

Nuova edificazione con consumo di suolo agricolo	U1+U2+CC: +5%	Nel comune capoluogo gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del <u>contributo di costruzione del 5%</u> indipendentemente dalle graduazioni eventualmente previste dall'Amm. Comunale.
---	----------------------	--

Interventi di recupero dei sottotetti (ne/a): L.R 12/2005 e s.m.i. art.64.7 (Disciplina degli interventi)

Recupero dei sottotetti	U1+U2+CC: max +10%	La realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti , di cui al presente capo, comporta la corresponsione degli <u>oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione</u> , calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del <u>contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.</u>
--------------------------------	---------------------------	--

Interventi di realizzazione parcheggi (ne): L.R 12/2005 e s.m.i. art.69.1 (Regime economico)

Parcheggi	U1+U2+CC: non dovuto	Parcheggi pertinenti e non assimilati ad opere di urbanizzazione con titolo abilitativo gratuito
------------------	-----------------------------	--

Interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (ri) L.R. 12/05, art. 44.8

Interventi di ristrutturazione; demolizione e ricostruzione; ampliamento per premi volumetrici	U1+U2+CC: min -60% Riferito agli oneri per le nuove edificazioni.	<i>gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, <u>ridotti del 60 per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.</u></i>
---	---	---

Interventi negli ambiti di rigenerazione (ri) (individuati nel PGT) L.R. 18/19, art. 4, c. 1,lett. c) - l.r. 12/05, art. 43.2 quarter

Interventi di ristrutturazione urbanistica in aree di rigenerazione	U1+U2+CC: min -50% (deliberare oltre -50%)	Negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, c. 2, lett. e quinquies in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica , il <u>contributo di costruzione</u> di cui al comma 1 è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i comuni di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. La Giunta regionale individua le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi.
--	--	---

Interventi di recupero degli **edifici rurali dismessi** o abbandonati: L.R. 12/2005 e s.m.i. 40-ter.5
(Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati)

Interventi di recupero edifici rurali dismessi o abbandonati con uso diverso ad agricolo	U1+U2+CC: -50%	Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Parte II della presente legge, nonché le previsioni di cui all'articolo 40 bis. Per i medesimi interventi, i <u>contributi di costruzione</u> di cui al Titolo I, Capo IV, della Parte II della presente legge sono ridotti del 50 per cento e a essi <u>non si applicano le ulteriori riduzioni previste dalla presente legge.</u>
Interventi di recupero edifici rurali dismessi con uso agricolo	U1+U2+CC: non dovuti	Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato ai sensi del presente articolo sia agricola , il predetto contributo di costruzione non è dovuto.

Interventi edilizi in aree comprese in Piani e comparti per insediamenti produttivi: L.R. 12/2005 art.44 comma 17 (piani per gli insediamenti produttivi)

PIP Interventi in piani per insediamenti produttivi	U1+U2+CC: -50% da definirsi all'adozione del piano attuativo	Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei PIP, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con <u>facoltà di riduzione al 50 per cento.</u>
--	---	---

A titolo informativo di seguito si riporta un quadro relativo agli incentivi e disincentivi che incidono sulla quantificazione del **contributo sul costo di costruzione (CC** e non sugli oneri di urbanizzazione).

Interventi che **sottraggono superfici agricole** (L.R. 12/2005 art. 43.2 sexies, lett. a), b) (l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)

Interventi con consumo di suolo esclusi dal TUC (tessuto urbano consolidato)	CC: + 30% e max +40%	E' prevista una maggiorazione percentuale del <u>contributo relativo al costo di costruzione</u> di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata: a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
Interventi con consumo di suolo nel TUC	CC: +20%	b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;

Interventi per realizzazione **logistiche** (L.R. 12/2005 art. 43.2 sexies, lett. c) (l.r. 18/19, art. 4, c. 1, lett. c)

Interventi di logistica non incidenti sulle aree di rigenerazione	CC: +50%	c) maggiorazione pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione; d) [omissis]
--	-----------------	--

Interventi **disciplinati da DPR380/2001** e s.m.i, art. 17, c. 4 bis - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione. (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera h), della legge n. 120 del 2020)

Interventi di rigenerazione urbana; efficientamento energetico, sicurezza sismica, contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, e recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione.	U1+U2+CC: min -20%	Al fine di agevolare gli <u>interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento</u> rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.
---	---------------------------	--

E' da rilevare la riduzione dei contributi contemplati dalla presente norma, sono riferiti ad interventi sul patrimonio esistente; per questa tipologia di azione la regione Lombardia prevede riduzioni maggiori della presente indicazione.

2.2 I criteri di rideterminazione

A seguito delle valutazioni e delle analisi svolte, la rideterminazione degli oneri segue i disposti normativi dell'art.44 della LR 12/2005 e s.m.i: il Piano dei Servizi, il Piano Pluriennale delle Opere Pubbliche ed il Documento Unico di Programmazione hanno fornito la base sulla cui scorta si è individuata una domanda tendenziale di risorse aggiuntive derivanti dagli oneri.

La programmazione ha restituito un quadro piuttosto articolato degli interventi da attuare, siano questi opere di manutenzione o nuovi interventi. Per fare fronte ai costi pianificati, si è rilevata una costante necessità di integrare gli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con ulteriori fonti di finanziamento.

Un quadro di riferimento per ogni ipotesi di ricalcolo è dato dagli incrementi percentuali dei costi di costruzione dal 2007 ad oggi e, più in generale, dalle variazioni dei prezzi nel mercato delle costruzioni e dal consumo che forniscono:

- | | |
|---|------|
| - Variazione prezzi al consumo: | +37% |
| - Rivalutazione costo di costruzione: | +40% |
| - Media ponderata dei prezzi dei tipi edilizi in Lombardia: | +44% |

Soprattutto questi dati forniscono un elemento indispensabile nell'ottica dell'impiego degli oneri di costruzione finalizzati alla realizzazione di opere edilizie legate alla infrastrutturazione del territorio ed alla realizzazione dei servizi o ad esse assimilabili. A tutti gli effetti, l'elemento maggiormente condizionante l'efficacia della raccolta degli oneri di urbanizzazione è dato dalla possibilità di integrare il patrimonio di opere pubbliche con nuove realizzazioni commisurate al peso urbanistico delle nuove iniziative.

Un ulteriore elemento di valutazione è quello legato all'opportunità di incentivare interventi di riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. Questo indirizzo è anche coerente con una disciplina urbanistica ed una legislazione vigente che da anni si basa sulla consapevolezza che il territorio è una risorsa scarsa e che il suo utilizzo a fini agricoli è un valore da tutelare.

Questi sono i fattori maggiormente rilevanti per la determinazione degli indici di adeguamento degli oneri comunque collocati all'interno dei seguenti dati di contesto.

Per completare il quadro complessivo delle analisi per la rideterminazione degli oneri, sono infatti analizzati gli andamenti dei prezzi immobiliari per la residenza in Lodi così da contestualizzare le rivalutazioni anche all'interno delle dinamiche del mercato immobiliare in essere.

Lo scenario di rivalutazione è inoltre rapportato ai dati relativi ai comuni di riferimento cioè quelli posti all'interno del gruppo di comuni dell'asse Milano-Bologna (Gruppo04) e quelli di rango analogo (Gruppo03).

2.3 La rideterminazione degli oneri 2024

L'aggiornamento degli oneri deriva sia dalle analisi degli obiettivi della PA illustrati nei piani pluriennali delle opere, sia dalla valutazione dell'andamento dei costi delle opere edilizie che costituiscono la componente realizzativa dei piani stessi.

I coefficienti di riferimento sono individuati in un intervallo tra il 37% e il 44% corrispondenti alle variazioni dei prezzi al consumo e delle opere edilizie.

La rivalutazione si colloca in posizione mediana pari al 40%. Questo dato coincide con la variazione rilevata dall'ANCI ed ISTAT nel medesimo intervallo temporale 2008-2023 riferito alla nuova edificazione in ambiti non residenziali.

In linea con gli indirizzi introdotti dalle recenti Leggi Regionali - volti ad incentivare interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente piuttosto che consumare territorio - i coefficienti di attualizzazione da applicare alle ristrutturazioni sono quelli riferiti alla nuova edificazione scontati del 70%, ad eccezione per gli interventi per l'attività logistica, direzionale e commerciale dove le ristrutturazioni sono ridotte del 60% rispetto al valore della nuova edificazione.

Partendo dalla tabella attualmente in uso - che classifica gli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie a seconda della funzione, tipologia di intervento e zona urbanistica di appartenenza - alcune funzioni sono state ulteriormente declinate e suddivise in sottocategorie trovando una maggiore corrispondenza con gli ambiti individuati nel PGT vigente.

La tabella degli oneri riportata in seguito nel presente documento riprende l'articolazione delle destinazioni d'uso e per ognuna ne determina il contributo.

La normativa regionale sulla rigenerazione urbana (L.R. 18/2019 e s.m.i.) assunta all'interno dell'articolato della legge 12/2005 e s.m.i. ha introdotto una serie di coefficienti per incentivare o penalizzare rispettivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente o che comportano il consumo di suolo agricolo.

I nuovi coefficienti articolati secondo la casistica introdotta dalla normativa ed argomentata nei capitoli precedenti possono risultare trasversali alla tabella degli oneri in quanto articolati per tipologia d'intervento e non per destinazione d'uso.

Nei punti successivi vengono illustrate le argomentazioni che sottendono le determinazioni di alcuni coefficienti che non trovano puntuale corrispondenza nelle destinazioni d'uso del PGT 2008. Si precisa che le seguenti indicazioni sono applicabili anche al contributo sul costo di costruzione (CC): nella applicazione delle norme, in questo modo seguirebbe le logiche perseguite per gli oneri di urbanizzazione (U1+U2).

- **Insedimenti in ambiti rurali**

Nuova edificazione residenziale in ambiti rurali (vedi tabella ambito R4/R4/R5 anche compresi gli ambiti che non hanno una rilevanza paesistica e/o caratteri di interesse storico artistico): il valore degli oneri è assimilato a quello previsto per gli interventi dei **comparti di trasformazione** in quanto comportante consumo di suolo ed urbanizzazioni ex-novo.

Ristrutturazione residenziale in ambiti rurali: agli oneri della nuova edificazione si è applicata la riduzione del 70%.

Interventi di recupero edifici rurali dismessi o abbandonati con uso diverso da agricolo in deroga al PGT vigente (LR.12/2005 art 40ter):

Per questi interventi la riduzione degli oneri è del 50% con riferimento alla categoria funzionale da insediare ed alla nuova edificazione (ne). Gli effetti sul carico urbanistico di tali interventi è infatti assimilabile alla nuova edificazione ma senza consumo di suolo e quindi da incentivare con il dimezzamento dei contributi dovuti.

Interventi di recupero edifici rurali dismessi o abbandonati con uso agricolo senza cambio di destinazione d'uso: (LR.12/2005 art 40 ter)

Per questi interventi il contributo di costruzione non è dovuto in quanto non c'è sostanziale modifica dell'assetto e del carico urbanistico né cambio di destinazione d'uso.

In caso di intervento con cambio di destinazione d'uso si rientra nella fattispecie precedente.

- **Attività direzionali e commerciali di dimensione maggiore o minore di 150 mq**

La funzione direzionale e commerciale è articolata in due classi definite in base alla dimensione dell'attività in quanto di diverso impatto sul territorio a seconda che la superficie lorda di pavimento SLP sia maggiore o minore di 150mq.

I piccoli esercizi, a titolo incentivante, sono equiparati alla residenza in centro storico; per dimensioni maggiori è stato aggiornato il valore del 2008.

Per ogni dimensione di SLP gli oneri per interventi di ristrutturazione sono scontati del 60% del rispettivo valore di nuova edificazione.

- **Attività Industriali ed artigianato – logistica - PIP**

La funzione **industria ed artigianato** è suddivisa a seconda della localizzazione negli ambiti produttivi/artigianali e produttivi in ambiti agricoli.

Si è inoltre inserita una ulteriore attività riguardante la **logistica***: per il carico urbanistico ed ambientale prodotto, i valori per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono assimilati alla funzione commerciale direzionale con SLP >150 mq.

Gli oneri per interventi di ristrutturazione sono scontati del 60% del rispettivo valore di nuova edificazione.

**Logistica: per individuare questa attività si può fare riferimento alla seguente definizione: nuove localizzazioni di strutture destinate all'autotrasporto e/o alla mobilitazione delle merci, quali autoparchi, depositi e magazzini non direttamente connessi a stabilimenti produttivi, grandi officine specializzate, transit point ecc.*

PIP - Interventi in piani per insediamenti produttivi: (LR.12/2005 art 44.17)

Per questi interventi il contributo di costruzione è da definirsi in sede di adozione del piano attuativo.

- **Parcheggi coperti/ autosilos: (LR.12/2005 art 69.1)**

Si è esplicitata la distinzione tra posteggi (S4) pertinenziali e non:

parcheggi pertinenziali /liberi: Per questi interventi il contributo di costruzione non è dovuto se inclusi nella quota di spazi pertinenziali obbligatori (*Sentenza Consiglio di Stato n.3702 del 15/06/2018*)

parcheggi privati/autosilos a pagamento: per questi interventi il contributo di costruzione viene calcolato in analogia alle altre destinazioni d'uso (incremento del 40%) in quanto legate ad attività produttive/commerciale.

- **Recupero sottotetti:** (LR.12/2005 art 64.7)

Non viene applicata la maggiorazione (10% max) suggerita dalla norma in quanto l'intervento implica un più efficiente utilizzo delle volumetrie esistenti senza incidere sul consumo del suolo.

- **Interventi che comportano consumo di suolo per ogni destinazione d'uso: nuova edificazione (ne) in Ambiti di Trasformazione**

Trasversale alle destinazioni d'uso, i costi alti di realizzazione di un nuovo brano urbano privo di infrastrutture trovano riscontro nel raddoppio degli oneri di urbanizzazione primaria.

Essendo questa tipologia di intervento individuabile all'interno di Ambiti di Trasformazione per i quali non vi è corrispondenza con le tabelle degli oneri pregressa, si applica quanto segue da declinarsi per ogni diversa destinazione funzionale:

	nuova edificazione (ne)
urbanizzazione primarie	reft funzionale x 2
urbanizzazioni secondarie	reft funzionale
smaltimento rifiuti	reft funzionale

- **Interventi di ristrutturazione; demolizione e ricostruzione; ampliamento per premi volumetrici:** (LR.12/2005 art 44.8)

Il valore di riduzione previsto rispetto alla nuova edificazione adottato è pari al 70%/60% come tabellato. Ciò coerentemente con il disposto della legge regionale che prevede riduzione del 60%.

- **Interventi di ristrutturazione urbanistica in aree di rigenerazione individuate nei PGT:** (LR.12/2005 art 43.2 quater e LR18/2019 art.4.1 lettera c)

Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono: *“quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*. (TU edilizia DPR380/2001 e s.m.i. art.3.1 lettera f)

Per questi interventi si applica la riduzione minima prevista dalla normativa di riferimento (-50% min) tale indicazione non è riportata nella tabella riassuntiva degli oneri in quanto trasversale alle categorie del PGT.

	Nuove edificazione (ne)	Ristrutturazione (ri) e assimilati
urbanizzazione primarie	reft funzionale -50%	reft funzionale -50%
urbanizzazioni secondarie	reft funzionale -50%	reft funzionale -50%
smaltimento rifiuti	reft funzionale	reft funzionale

Tale riduzione è applicabile nel caso di interventi che comportano la ristrutturazione urbanistica coniugata alla rigenerazione.

- **Interventi di rigenerazione urbana; efficientamento energetico, sicurezza sismica, contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, e recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione:** (DPR380/2001 e s.m.i. art.17.4bis)

Per questi interventi sul tessuto esistente la norma prevede la riduzione minima del 20% rispetto al contributo di costruzione tabellato. Tale indicazione è acquisita nella riduzione prevista per gli interventi di ristrutturazione superiore al valore minimo indicato dalla norma.

- **cambio di destinazione d'uso di aree per servizi di interesse generale attuati anche con interventi di rigenerazione urbana.**

La trasformazione di brani di città destinati a **servizi di interesse generale con cambio di destinazione d'uso**, genera una doppia criticità se comportante aggravio del carico urbanistico, come nel caso degli insediamenti residenziali o per il terziario.

Questi interventi incidono infatti sulla dotazione di servizi per la collettività, da una parte sostituendoli con nuove destinazioni d'uso; dall'altra per una dotazione di servizi non commisurata al nuovo carico urbanistico, in quanto – vista in termini strettamente edilizi – si configura come ristrutturazione.

L'inquadramento di tali iniziative per il regime contributivo del tariffario è da collocare nel novero della **nuova edificazione** declinata sulla destinazione d'uso finale.

2.4 modifica del contributo sul costo di costruzione

Per quanto riguarda il **contributo sul costo di costruzione** (che esula dalla revisione degli oneri di urbanizzazione) si indicano i seguenti valori che incentivano o penalizzano gli interventi in rapporto alla loro incidenza in termini di consumo di suolo e/o aggravio del carico urbanistico:

Interventi con consumo di suolo esclusi dal TUC: (LR.12/2005 art 43.2-sexies)

Per questi interventi si indica la maggiorazione del 40% del contributo sul costo di costruzione (CC).

Interventi con consumo di suolo nel TUC: (LR.12/2005 art 43.2-sexies)

Per questi interventi è prevista la maggiorazione del 20% del contributo sul costo di costruzione (CC)

Interventi di logistica non incidenti sulle aree di rigenerazione (LR.12/2005 art 43.2sexis lettera c)

Per questi interventi è prevista la maggiorazione del 50% del contributo sul costo di costruzione (CC)

2.5 simulazione della rideterminazione degli oneri

La seguente tabella simula quanto sopra e calcola i relativi spostamenti teorici dagli oneri incassati nell'anno 2023 a seguito dell'attualizzazione definitiva.

destinazione d'uso	tipo d'intervento	var. % oneri 2023	importi totali scenario 2024	var. oneri entrate 2024-2023
RESIDENZA	RISTRUTTURAZIONE-RIUSO	+5%	117.835	5.611
	NUOVA EDIFICAZIONE	+40%	327.666	93.619
	NUOVA EDIFICAZIONE IN PA	+40%	-	-
PRODUTTIVO	RISTRUTTURAZIONE-RIUSO	+40%	482.087	137.739
	NUOVA EDIFICAZIONE	+40%	-	-
	NUOVA EDIFICAZIONE IN PA	+40%	-	-
totale				236.969

E' da rilevare che se si confrontano gli oneri derivanti dalle ristrutturazioni residenziali incassati nel 2023, con la simulazione derivante dall'applicazione dei nuovi oneri, si rileva un incremento effettivo pari al 5%.

Gli importi sono computati per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti. A questi è da aggiungere il contributo sul costo di costruzione (che nel 2023 ha pesato per il 24% del totale degli oneri) che è soggetto a variazioni in rapporto alla tipologia di intervento e al consumo di suolo agricolo. In quest'ultimo caso sono possibili incrementi dal 20 fino al 50%. (LR12/2005 art.43.2 sexies)

È da segnalare che le articolazioni introdotte per alcune attività non sono rapportabili a quanto rilevato negli anni precedenti quindi questa simulazione deve essere considerata come prima approssimazione.

I risultati del presente modello di rivalutazione degli oneri collocano Lodi - per gli interventi di nuova edificazione - leggermente al di sopra della media dei comuni di Crema, Pavia e San Donato Milanese allineandosi all'andamento di Melegnano con valori al 2013.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione residenziale gli oneri rivalutati collocano Lodi in una posizione più vicina ai comuni di Crema e San Donato Milanese con valori leggermente superiori.

È da considerare che tutti i comuni presi come riferimento hanno effettuato la rivalutazione dei propri oneri precedentemente al fenomeno inflattivo rilevato negli ultimi anni.

		centro storico	città consolidata	ambiti di trasf.
nuova edificazione	Lodi (2024)	50,84	53,24	60,39
	residenza [€/mc]			
	Melegnano (2013)		55,00	55,00
	San Donato (2020)		29,55	33,92
	Crema (2013)	25,00	26,00	29,00
	Pavia (2019)	46,03	41,55	(41,55)

		centro storico	città consolidata	ambiti di trasf.
ristrutturazione residenza [€/mc]	Lodi (2024)	15,26	15,97	18,12
	Melegnano (2013)	27,50	27,50	27,50
	San Donato (2020)	14,77	14,77	16,97
	Crema (2013)	10,00	13,00	13,00
	Pavia (2019)	30,69	27,70	(27,70)

		aree produttive	direzionale	commercio
Nuova edificazione Non residenziale [€/mq]	Lodi (2024)	97,74	258,87	258,87
	Melegnano (2013)	74,51	188,00	192,00
	San Donato (2020)	51,35	194,25	194,25
	Crema (2013)	77,00	181,00	181,00
	Pavia (2019)	45,69	82,31	121,14

Nel successivo capitolo si riportano le trasposizioni delle zone urbanistiche da adottare nel passaggio da zone omogenee di PRG ad ambiti di PGT ed i dati di rivalutazione proposti nella applicazione del modello sopra descritto.

3 AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

3.1 Le zone urbanistiche del PRG e gli ambiti funzionali del PGT

La città, fino all'introduzione della legge Regionale LR 12/2005 è stata disciplinata dal Piano Regolatore che articolava lo sviluppo per zone omogenee presupponendo una evoluzione per addizione ovvero nuove parti di città che si aggiungono all'esistente.

Tale processo di crescita è andato in crisi verso la fine del ventesimo secolo con trasformazioni della città che avvenivano attraverso progetti unitari di ambiti di trasformazione spesso inseriti nel perimetro già urbanizzato.

Con l'introduzione di una nuova legislazione in materia di pianificazione urbanistica - nello specifico con l'assunzione del PGT e con l'evoluzione normativa degli ultimi anni - diventa marginale la componente di espansione della città che interessa aree non urbanizzate, ed assume un ruolo primario la componente di rigenerazione e trasformazione dell'esistente.

Questi fatti sono la traduzione di uno sviluppo soprattutto della e nella città consolidata: interi brani urbani possono mutare funzionalmente con sostituzioni, innesti, metamorfosi che rigenerano il patrimonio edilizio esistente.

È una evoluzione che parte dall'interno del costruito attraverso una modificazione continua della mappa funzionale: l'esito è un progressivo allontanamento da una forma organizzata per "zone omogenee" in una città che si presta ad ospitare ovunque mix di funzioni diverse ma compatibili tra loro.

Il quadro così delineato trova conferma dall'analisi e dal confronto effettuato fra le zone omogenee che componevano il mosaico del PRG di Lodi e i nuovi ambiti definiti del PGT vigente.

L'esito è l'elaborazione di una tabella che in modo sintetico raccoglie questa comparazione e cerca di far emergere le corrispondenze (non sempre biunivoche) tra *zona* del PRG ed *ambito* del PGT.

Osservando la tabella in seguito riportata, si nota come lo strumento urbanistico vigente, da un lato introduce nella maglia urbana nuovi ambiti che non trovano una diretta corrispondenza con il suo predecessore - è il caso ad esempio dei "margini urbani morfologici" o degli "ambiti di ridefinizione delle frazioni". Dall'altro lato, il PGT fa convergere all'interno degli ambiti urbani consolidati parti di zone omogenee del PRG riferite a completamenti, espansioni, oltre a zone con destinazioni urbane differenti (es. artigiani, produttive) che attualmente esprimono una vocazione funzionale diversa rispetto a quella assegnata dal PRG. È il caso, ad esempio, del "tessuto semi aperto a media alta densità".

In questa nuova composizione della città, il tessuto urbano storico viene confermato con il PGT che ripropone la medesima suddivisione di centro storico e frazione Torretta.

Anche lo spazio extraurbano, dominato dalle zone agricole, è di fatto riprodotto dal PGT nel "territorio rurale".

Un nuovo capitolo invece si apre con l'assegnazione da parte del PGT di settori urbani ed extraurbani destinati agli "ambiti di trasformazione" ai quali è affidata l'evoluzione e modifica del tessuto urbano e più in generale del territorio.

	PRG																									
	A	A2	B	B1	B2	B4	B	B1	B2	C		Cn	D	D1	D3	D4	D4	B3				E1	E2	E3		
PGT																										
sistema storico																										
CENTRO STORICO																										
tessuto di interesse tipologico frz. Torretta																										
ambiti urbani consolidati																										
tessuto aperto ad edifici isolati su lotto bassa densità																										
tessuto semi aperto a media alta densità																										
tessuto a impianto unitario PEEP																										
Area convenzionata (art.45 PRG) art.31PGT																										
tessuto per attività terziarie commerciali ricettive																										
tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano																										
tessuto polifunzionale ex lanificio																										
tessuto per attività produttive																										
attività produttive a rischio di incidente rilevante																										
verde privato di pregio																										
verde privato																										
margini urbani e morfologici																										
ambiti di ridefinizione delle frazioni																										
impianti di distribuzione del carburante																										
aree a servizio pubblici e o uso pubblico																										
zona per impianti ferroviari																										
ambiti di trasformazione																										
ambiti di trasformazione previsti nel DDP																										
ambiti di trasformazione progressi e ridefiniti dal PGT																										
ambiti territorio rurale																										
territorio rurale																										
ambiti di interesse paesistico ambientale																										
insediamenti rurali di rilevanza paes. e relativa p																										
ambiti rurali di interesse storico-artistico e relativa p																										

Corrispondenza tra le zone del PRG di Lodi e gli ambiti del PGT vigente

Il risultato della trasposizione tra PRG e PGT delinea il passaggio da zone omogenee (che individuano diverse modalità di intervento sulla medesima trama funzionale come ad esempio zona B e B2) ad ambiti che disciplinano una mixité funzionale compatibile con la densità del tessuto edilizio quale, ad esempio “tessuto semi aperto a media alta densità”.

3.2 Tabella Oneri 2024

La seguente tabella è l'esito di quanto sopra esposto e riporta i valori degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualizzati, suddivisi per categoria funzionale e tipologia di intervento. Per gli interventi di ristrutturazione è stata applicata una riduzione del 70% ad eccezione per gli interventi che riguardano la logistica, il direzionale e il commerciale di grande dimensione ai quali si applica una riduzione del 60%. Per il puntuale confronto con i dati del 2008 si veda la tabella 01 allegata.

2024		fattore di incremento		nuove edificazioni ampliamenti	ristrutturazioni sostituzioni edilizie demolizioni e ricostruzioni recupero sottotetti
ambiti PGT prevalenti		oneri	40%		
residenza	R1_Centro Storico	urb.primarie		11,98	3,60
	R2_Frazione Torretta	urb. secondarie		38,86	11,66
	R3_Insedimenti rurali di rilevanza paesistica	urb.primarie		21,53	6,46
	R4_Ambiti rurali di interesse storico artistico	urb. secondarie		38,86	11,66
	R5_Ambiti rurali diversi da R3 ed R4				
	R6_ambiti urbani consolidati	urb.primarie		14,38	4,31
		urb. secondarie		38,86	11,66
	R7_ambiti di trasformazione senza consumo suolo	urb.primarie		21,53	6,46
		urb. secondarie		38,86	11,66
			40%	[€]/[mq]	[€]/[mq]
industria artigianato	I1_tessuto per attività produttive	urb.primarie		39,52	11,86
		urb. secondarie		30,93	9,28
		smaltimento rifiuti		27,29	8,19
	I2_attività per la logistica	urb.primarie		179,13	71,65
		urb. secondarie		79,74	31,90
		smaltimento rifiuti		27,29	10,91
A1_territorio rurale	urb.primarie		39,52	0,00	
	urb. secondarie		30,93	0,00	
	smaltimento rifiuti		27,29	0,00	
ricettività	H1_ricettività	urb.primarie		68,78	20,63
		urb. secondarie		64,65	19,40
direzionale commerciale	C1_slp <150mq	urb.primarie		11,98	4,79
		urb. secondarie		38,86	15,55
	C2_slp >150mq	urb.primarie		179,13	71,65
		urb. secondarie		79,74	31,90
cultura assistenza	S1_cultura assistenza	urb.primarie		35,83	10,75
		urb. secondarie		15,95	4,78
sport	S2_sport	urb.primarie		17,92	5,38
		urb. secondarie		7,97	2,39
spettacolo	S3_spettacolo	urb.primarie		53,75	16,12
		urb. secondarie		23,91	7,17
			40%	[€]/[stallo]	[€]/[stallo]
posteggi coperti auto silos	S4_posteggi pertinenziali / liberi	urb.primarie		0,00	0,00
		urb. secondarie		0,00	0,00
	S4_posteggi a pagamento	urb.primarie		716,49	214,95
		urb. secondarie		201,29	60,39
ambiti di rigenerazione		urb.primarie		reft funz	40% ne
		urb. secondarie		reft funz	40% ne
		smaltimento rifiuti		reft funz	40% ne

			2008	2024	2008	2008	2024 rid 70%		
2024	ambiti PGT prevalenti	zone PRG	oneri	fattore di incremento	nuove edificazioni ampliamenti	nuove edificazioni ampliamenti	ristrutturazioni tabella	ristrutturazioni 60%ne	ristrutturazioni sostituzioni edilizie demolizioni e ricostruzioni recupero sottotetti
			40%	[€]/[mc]	[€]/[mc]	[€]/[mc]	[€]/[mc]	[€]/[mc]	[€]/[mc]
residenza	R1_Centro Storico	A	urb.primarie	8,56	11,98	5,13	3,42	3,60	
	R2_Frazione Torretta	A2	urb. secondarie	27,76	38,86	6,16	11,10	11,66	
	R3_Insedimenti rurali di rilevanza paesistica	B4 rurali di interesse storico/paesistico	urb.primarie		21,53			6,46	
	R4_Ambiti rurali di interesse storico artistico	E rurali di interesse storico/paesistico	urb. secondarie		38,86			11,66	
	R5_Ambiti rurali diversi da R3 ed R4								
	R6_ambiti urbani consolidati	B, B1, B2	urb.primarie	10,27	14,38	6,84	4,11	4,31	
	R7_ambiti di trasformazione senza consumo suolo	C, PEEP, (PIR, PR), Cn, PP, PL,	urb. secondarie	27,76	38,86	9,25	11,10	11,66	
			40%	[€]/[mq]	[€]/[mq]	[€]/[mq]	[€]/[mq]	[€]/[mq]	
industria artigianato	I1_tessuto per attività produttive	D, D1, D3, D4	urb.primarie	28,23	39,52	14,12	11,29	11,86	
	I2_attività per la logistica		urb. secondarie	22,09	30,93	11,04	8,84	9,28	
			smaltimento rifiuti	19,49	27,29	9,74	7,80	8,19	
A1_territorio rurale		urb.primarie	28,23	39,52	14,12	11,29	0,00		
			urb. secondarie	22,09	30,93	11,04	8,84	0,00	
			smaltimento rifiuti	19,49	27,29	9,74	7,80	0,00	
ricettività	H1_ricettività		urb.primarie	49,13	68,78	24,56	19,65	20,63	
			urb. secondarie	46,18	64,65	23,08	18,47	19,40	
direzionale commerciale	C1_slp <150mq	B3, D4	urb.primarie	8,56	11,98	5,13	3,42	4,79	
	C2_slp >150mq		urb. secondarie	27,76	38,86	6,16	11,10	15,55	
			urb.primarie	127,95	179,13	63,97	51,18	71,65	
			urb. secondarie	56,96	79,74	28,47	22,78	31,90	
			smaltimento rifiuti	19,49	27,29	9,74	7,80	10,91	
cultura assistenza	S1_cultura assistenza		urb.primarie	25,59	35,83	12,80	10,24	10,75	
			urb. secondarie	11,39	15,95	5,69	4,56	4,78	
sport	S2_sport		urb.primarie	12,8	17,92	6,40	5,12	5,38	
			urb. secondarie	5,69	7,97	2,8	2,28	2,39	
spettacolo	S3_spettacolo		urb.primarie	38,39	53,75	19,20	15,36	16,12	
			urb. secondarie	17,08	23,91	8,54	6,83	7,17	
			40%	[€]/[stallo]	[€]/[stallo]	[€]/[stallo]	[€]/[stallo]	[€]/[stallo]	
posteggi coperti auto silos	S4_posteggi pertinenziali / liberi		urb.primarie	0	0,00	0	0,00	0,00	
	S4_posteggi a pagamento		urb. secondarie	0	0,00	0	0,00	0,00	
			urb.primarie	511,78	716,49	255,91	204,71	214,95	
			urb. secondarie	143,78	201,29	113,9	57,51	60,39	
ambiti di rigenerazione			urb.primarie		reft funz			40% ne	
			urb. secondarie		reft funz			40% ne	
			smaltimento rifiuti		reft funz			40% ne	



CITTÀ DI LODI

Piazza Broletto, 1 - 26900 Lodi

Sito Istituzionale: www.comune.lodi.it - PEC: comunedilodi@legalmail.it

Centralino 0371.4091

C.F. 84507570152 - P.I. 03116800156

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECODARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 DEL DPR 380 DEL 2001 E DELL'ART. 44 DELLA L.R. 12 DEL 2005 - APPLICAZIONE RIDUZIONI O MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SECONDO IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE.

IL DIRIGENTE

Vista la proposta n. **3034/2024**, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica:

FAVOREVOLE

Lodi, 22/07/2024

Sottoscritto dal Dirigente
LIGI GIOVANNI
con firma digitale



CITTÀ DI LODI

Piazza Broletto, 1 - 26900 Lodi

Sito Istituzionale: www.comune.lodi.it - PEC: comunedilodi@legalmail.it

Centralino 0371.4091

C.F. 84507570152 - P.I. 03116800156

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

OGGETTO: AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECODARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 16 DEL DPR 380 DEL 2001 E DELL'ART. 44 DELLA L.R. 12 DEL 2005 - APPLICAZIONE RIDUZIONI O MAGGIORAZIONI AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SECONDO IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Vista la proposta n. **3034 / 2024**, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile:

FAVOREVOLE

Lodi, 22/07/2024

**Sottoscritto dal Responsabile
del Servizio Finanziario
GIANI ALBERTO MASSIMILIANO
con firma digitale**



CITTÀ DI LODI

Piazza Broletto, 1 - 26900 Lodi

Sito Istituzionale: www.comune.lodi.it - PEC: comunedilodi@legalmail.it

Centralino 0371.4091

C.F. 84507570152 - P.I. 03116800156

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La deliberazione n. **59** del **25/07/2024**, è pubblicata in data odierna all'albo pretorio on-line, dove rimarrà affissa per 15 giorni.

Pubblicazione n. .

Pubblicata dal 31/07/2024 al 15/08/2024

Lodi, 31/07/2024

Sottoscritto dal
Responsabile della Pubblicazione
BRAMBATI PAOLO
con firma digitale