

Comune di Tirano  
Provincia di Sondrio

1°  
ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. 2

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO: ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.7, COMMA 1, LEGGE N.537/93 E DEL D.P.R. 6.6.2001 N.380 E RIDETERMINAZIONE MONETIZZAZIONE AREE DI PARCHEGGIO

L'anno duemilaquattro addì 28 del mese di Gennaio alle ore 20.30 nella sede comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

	Presente	Assente
1 - ROSSI GIORDANO	X	
2 - CABASSI SERGIO	X	
3 - PANIZZA PIETRO LUIGI	X	
4 - PIANI ERCOLE ANDREA	X	
5 - PITINO GIOVANNI ENRICO	X	
6 - BECCARIA SILVANA PAOLA	X	
7 - PORTA MARIO ULISSE	X	
8 - ZAMPATTI MASSIMO	X	
9 - STOPPANI STEFANIA MARIAGRAZIA	X	
10 - GARBELLINI MARCO	X	
11 - PELIZZI LUCA	X	
12 - ZOIA DIEGO		X
13 - SOLTOGGIO CARLA PIERA	X	
14 - DELLA VEDOVA GIANMARTINO	X	
15 - BOMBARDIERI MARIANO GOTTARDO	X	
16 - MASCIONI SERGIO GIACOMO	X	
17 - ORIO GIANPAOLO	X	

Partecipa il Segretario comunale Sig.ra MOSCHETTI DR.SSA LUCIANA. 16 1

Il Sig. ROSSI GIORDANO nella sua qualità di SINDACO assunta la presidenza e constatata la legalità della adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 11.03.1978 ha determinato l'incidenza relativa agli oneri di urbanizzazione, in applicazione dell'art. 5 della legge 28.01.1977, n. 10, nonché della L.R. n. 60-61 del 05.12.1977;
- che con atto consiliare n. 7 del 22.01.1999 si è provveduto alla rideterminazione degli importi relativi ai succitati oneri, per adeguarli alle reali esigenze locali;

DATO ATTO che è fatto obbligo alle amministrazioni comunali, ai sensi dell'art. 7, comma 1, della legge 24.12.1993, n. 537 e dell'art. 16, comma 4, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, di provvedere autonomamente all'aggiornamento con cadenza quinquennale degli oneri di urbanizzazione in questione, in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce in relazione agli elementi stabiliti nel D.P.R. medesimo;

RITENUTO di dover adeguare i ripetuti oneri, in considerazione del fatto che sono trascorsi i 5 anni dall'ultimo aggiornamento, come innanzi precisato;

CONSIDERATO che a tutt'oggi sono ancora validi i criteri stabiliti dalla Regione Lombardia per la determinazione di tali contributi, non avendo la stessa modificato o aggiornato i parametri di di applicazione determinati a suo tempo con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28.07.1977 e con la già citata L.R.T. n. 60-61/1977;

RILEVATO che la formulazione delle norme sopra richiamate, non lascia spazio a sistemi che prescindono da costi riscontrabili e prevedibili e che, pertanto, non consente di far ricorso ad adeguamenti sulla base dei dati ISTAT relativi all'inflazione, come pure già praticato da diversi comuni;

VISTA la relazione predisposta in data 21.01.2004 dal dipendente Ufficio Tecnico, qui allegata quale parte integrante della presente deliberazione sotto la lettera "A";

RITENUTO opportuno introdurre correttivi ai valori proposti dal sopracitato ufficio per quanto riguarda i valori specifici degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente agli interventi da attuare nella frazione Baruffini e nelle località Roncaiola e Piazzo;

VALUTATA, pertanto, l'opportunità, nei casi sopracitati, di proporre quali valori dell'incidenza delle opere di urbanizzazione i valori già indicati per la zona "B" del territorio comunale, ridotti al 70%;

VISTA la tabella riassuntiva, allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "B", rettificata secondo i criteri sopra esposti;

VERIFICATO che i costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono inferiori a quelli risultanti dall'applicazione dei costi base regionali, ridotti con gli opportuni coefficienti e diminuiti, come previsto al 3° comma dell'art. 3 della ripetuta L.R. n. 60-61/1977;

RITENUTO altresì opportuno, con l'occasione, di adeguare anche i valori stabiliti con propria deliberazione n. 9 del 22.01.1999 per mq. di superficie a parcheggio pubblico da cedere nel caso di monetizzazione a seguito di intervento edilizio, nelle forme e con le modalità stabilite nelle Norme Tecniche di Attuazione;

VISTO l'unito prospetto, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "C", in cui sono stati aggiornati sia i valori degli immobili (incrementandoli del 12,60%) che il costo di realizzazione dei parcheggi pubblici sulla base della stima effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTO l'art. 11 dello Statuto Comunale;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui al 1° comma dell'art. 49 del D.LGS. 18.08.2000,n. 267;

*Dato atto che, successivamente all'illustrazione dell'argomento fatta dall'assessore Porta, si verificano i seguenti interventi:*

**CONSIGLIERE DELLA VEDOVA:** Ho apprezzato il lavoro degli uffici che, tra l'altro, si sono resi disponibili insieme all'assessore Porta per spiegare tutte le tabelle in sede di commissione urbanistica, dove purtroppo non abbiamo potuto deliberare in quanto erano assenti la maggioranza dei componenti della commissione. In termini molto sintetici, in quanto l'analisi dei vari parametri vengono identificati da parte della delibera regionale e tutti i criteri di stima adottati da parte degli uffici mi sembrano abbastanza superflui e noiosi da elencare, il dato comunque che ne esce è che noi assistiamo a livello comunale ad aumenti che vanno dal 250% al 350% dei precedenti costi di urbanizzazione. E' vero che c'è una normativa che impone l'aggiornamento di questi indici, però è altresì vero che la normativa pone l'amministrazione comunale in una situazione soggettiva di poter anche applicare delle esenzioni o delle riduzioni sugli oneri che vengono determinati, come tra l'altro viene fatto ad esempio per l'area di Baruffini, tralasciando magari anche il Centro storico di Cologna o qualcosa d'altro che secondo me poteva essere opportuno. Il dato che mi preme sottolineare è



questo forte aumento che mi preoccupa, non tanto ma comunque anche nelle zone di nuova edificazione, nel senso che vedremo quanto sarà la riduzione per chi chiede di costruire una casa come prima abitazione, ma soprattutto mi preoccupa nelle zone A del comune di Tirano che sono quelle del Centro Storico. Mi sembra che ci sia una dicotomia di fondo nel dire che si vuole rivalutare il Centro Storico, si stanno spendendo parecchi soldi con una vicenda che ormai dura da parecchi anni, per poter trovare una soluzione al Centro storico attraverso un programma urbanistico che mi sembra che adesso, leggendo sui giornali sembra quasi pronto, una dicotomia, dicevo, tra quello che è il principio di voler rivalorizzare il Centro storico e quello poi di andare ad imporre degli oneri di urbanizzazione, anche in caso di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, che sono di € 2,31 al metro cubo, contro gli € 0,32 che erano prima. E' vero che questi oneri di urbanizzazione, in Centro Storico, vengono versati al Comune insieme poi agli altri oneri che riguardano il costo di costruzione e l'eventuale monetizzazione o realizzazione dei parcheggi solamente a fronte di un cambio di destinazione d'uso o di un aumento di volume (anticipo, perché poi magari mi viene data la risposta, però non volevo riprendere, quindi lo dico adesso) e comunque di opere che secondo me sono indispensabili se si vuole rivitalizzare un Centro Storico. Non posso pensare ad un Centro Storico che sia soltanto un elemento residenziale per le famiglie, ma io vedo un Centro Storico ricco di servizi, di botteghe artigianali, negozi e quindi questo comporta un cambio di destinazione d'uso degli attuali edifici (che sono soprattutto residenziali) in attività di servizio o commerciali, per cui questi si troveranno a pagare degli oneri che passano da € 0,32 a € 2,31, con un aumento del 600 e passa per



cento, cioè sono sei volte di più; francamente mi sembra una dicotomia tra un pensiero di rivalorizzazione e poi l'applicazione concreta delle norme. Io ho detto in premessa che apprezzavo il lavoro di stima professionalmente eseguito da parte dell'ufficio tecnico, ma questo è un lavoro tecnico, mentre io in questo mio intervento voglio contestare il lavoro politico-amministrativo dell'Amministrazione comunale, non senz'altro quello tecnico. Mi sembra poco opportuno il confronto con centri storici come quelli di Chiavenna o di Morbegno, in quanto basta fare un giro nel centro storico di Chiavenna o di Morbegno per capire qual è la situazione di quei centri storici, sono ricchi di vita, di servizi, di abitanti, per cui anche lo stesso valore immobiliare delle strutture ha tutt'altra concezione. Per cui io posso anche dire che un intervento laddove già comunque il contesto è di un certo valore ed ha già raggiunto certi livelli è giusto che magari venga pagato profumatamente. Invece nel caso di Tirano considerato che il Centro Storico è congelato, avrei preferito addirittura una esenzione degli oneri di urbanizzazione, che non significa dare una esenzione totale da quello che un soggetto deve pagare, perché poi il corpo rimane comunque sui costi di costruzione, ecc. Tra l'altro vedo una applicazione, probabilmente dettata dalla norma, che io contesto in maniera assoluta di identità tra gli oneri di urbanizzazione che vengono pagati nel caso di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. La ristrutturazione nei termini vigenti urbanistici significa attualmente anche la totale demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, cosa che io personalmente contesto ed ho sempre contestato in Centro Storico. Tra l'altro sono amareggiato che poi per aggirare le norme tecniche comunali arrivino magari perizie di liberi professionisti che ti dicono che l'edificio

strutturalmente non è più compatibile e quindi magari sul fronte di una concessione rilasciata per risanamento conservativo, vengono fatte varianti in corso d'opera, certamente certificate da relazioni di professionisti e quindi si va a demolire e ricostruire totalmente. Probabilmente è più comodo fare così, ma io credo che comunque i muri nuovi non hanno più quel sentore, quell'armonia che sono presenti nei muri vecchi di un edificio ed io questo spero tanto che nel Centro storico di Tirano, che fortunatamente si è salvato dagli anni 70 e 60 a venire in avanti, si è salvato perché c'è stata una fuga dal centro storico. Adesso non vorrei che, a fronte di una maturità culturale ed intellettuale, che è presente anche in seno all'amministrazione comunale, si ritorni a dei comportamenti che erano, magari non così impattanti, ma comunque dei comportamenti che erano classici di quegli anni dove non c'era ancora una cultura edilizia e urbanistica. Io al Centro storico di Tirano tengo moltissimo, per cui, anche se questo è un discorso che esula dall'ordine del giorno, mi sembrava opportuno puntualizzare. Poi lo stesso ragionamento può essere legato anche alle attività produttive: si parla tanto di industria alberghiera, di ricettività del Comune di Tirano, di rivalutazione a livello turistico, ma anche qui la nota è piuttosto dolorosa. Si passa nel caso di una nuova costruzione dai 2,90 euro al mq. per superficie lorda di pavimento (in questo caso il parametro è la superficie lorda di pavimento, quindi al lordo dei muri) si passa dai 5,81 euro di prima ai 16,2 euro per questo parametro al metro quadro e nel caso si tratti di un alberghetto situato in Centro Storico, dai 2,90 euro di prima agli 8,01 euro, quindi si va nei termini di triplicare il valore e così anche per le attività commerciali e direzionali di servizio che da € 14,48 nelle nuove costruzioni, passano a 44,48 euro e dai 7,24 euro ai 22,24 euro nel



Centro Storico, quindi il "trend" è quello. Poi questo lo vedremo nel bilancio di previsione che comunque questo porta un gettito discreto per le casse comunali. Secondo me andavano differenziate un po' di più, sulla base di dare comunque una agevolazione più significativa ai cittadini che vogliono realizzare la prima abitazione residenziale, delle riduzioni o addirittura annullamento degli oneri nel Centro Storico e cercare di mantenersi su una linea di aumento, magari non così impattante, per gli altri casi. Apprezzo invece il fatto che per i parcheggi coperti e per i seminterrati adibiti a parcheggio, sostanzialmente, ci sia un pareggio rispetto a prima, in quanto prima si pagava al metro cubo adesso viene identificato un importo per posto auto e quindi questo ha mantenuto i livelli di questa tipologia di costruzione simili a quelli precedenti.

ASSESSORE CABASSI: Volevo aggiungere solo una precisazione per quanto riguarda l'intervento del consigliere Della Vedova. E' vero che arrivare in Consiglio comunale a prevedere un aumento degli oneri di urbanizzazione, specialmente in campagna elettorale, è più difficile che venire a prevedere di spenderne di meno o di fare addirittura l'esenzione, però mi pare che qui il discorso vada confrontato con quanto è l'importo che noi abbiamo previsto di aumentare, ovvero, stiamo parlando di opere di urbanizzazione, stiamo parlando di contributi che vengono utilizzati dall'Amministrazione comunale per realizzare le opere di urbanizzazione. Proprio nel Centro Storico, a cui tu facevi riferimento, sono stati investiti negli ultimi due anni qualche miliardo di vecchie lire di sole opere di urbanizzazione. Allora il ragionamento è che se la Comunità vuole che il Centro Storico parta, e tu giustamente hai detto che Chiavenna ha un centro storico fiorento,



ma Chiavenna aveva questi importi di oneri di urbanizzazione già dieci anni fa e quindi ha potuto fare le opere di urbanizzazione. Se non raccogliamo denaro da questi contributi che la legge prevede, se non li raccogliamo qua li dobbiamo raccogliere da qualche altra parte. Sono tutti proventi che servono a realizzare le opere di urbanizzazione. Noi questa sera fissiamo i prezzi, li fissiamo perché scadono i cinque anni se no era più comodo fissarli fra otto mesi quando la gente era più tranquilla dal punto di vista elettorale, ma lo dobbiamo fare adesso perché i cinque anni scadono adesso, fissiamo l'introito e la percentuale degli oneri di urbanizzazione che il Comune introiterà per i prossimi cinque anni . Non possiamo fare ragionamenti che sono legati al fatto solo di "farsi vedere belli" perché non andiamo a raccogliere contributi, perché poi le opere sono da fare. Quando poi ci sono le opere di manutenzione da fare nelle strutture, che riguardano le urbanizzazioni e non abbiamo il denaro per tappare una buca sull'asfalto o per riparare una tubatura dell'acqua o per rifare un tratto di fognatura, e se lo dobbiamo fare dobbiamo recuperare i soldi da un'altra parte, allora capisci che ti devi confrontare con quello che devi spendere in funzione di quello che raccogli prima, se no, non riesci a non far pagare le tasse e poi dopo dare i servizi, il ragionamento va visto in questi termini. Ripeto, è vero che il nostro aumento confrontato a quello che è stato fatto cinque anni fa, in termini di percentuale, comporta le percentuali a cui tu ha fatto riferimento, non mi sembrano fuori strada, ma è anche vero che sulla voce dell'intero bilancio (e il Sindaco dopo sarà in grado di risponderti al riguardo) non è questa la voce che modifica il bilancio del Comune di Tirano e non è stato applicato questo aumento per far quadrare il bilancio del Comune di Tirano, sicuramente, perché gli oneri di urbanizzazione dell'intero 2003, che

ha raccolto il Comune di Tirano, sono 30.000 euro, e quindi i 30.000 euro che possono diventare anche 70.000 o 80.000 non risolvono certamente il problema del bilancio del Comune di Tirano.

ASSESSORE PORTA: Volevo solo dire due cose. Non è tanto questa determinazione di adesso che è alta, ma piuttosto è la determinazione di cinque anni fa che era molto bassa, la differenza è dovuta a quella. Questa è una valutazione realistica oltretutto applicando i parametri minimi possibili di incidenza regionale ancora della delibera del '77. Per quanto riguarda poi il concetto di ristrutturazione è stato ampliato recentemente dalla legge Lunardi ecc. che ha introdotto nel concetto di ristrutturazione anche prima la demolizione con la ricostruzione fedele, poi l'hanno ancora ampliata, per cui basta che sia mantenuta la sagoma e pare forse nelle prospettive della legge regionale che si possa variare anche l'area di sedime, quindi, questi nuovi indirizzi in tema di ristrutturazione non sono certo delle scelte dell'Amministrazione comunale, ma sono scelte legislative e vediamo anche da che "parte" vengono. Poi, per quanto riguarda le esenzioni sono previste dalla legge, sostanzialmente sono soggetti agli oneri quegli interventi che sono oggetto del permesso di costruzione che sono possibili fare con la DIA ma che sostanzialmente sono costituiti dalle nuove costruzioni oggetto dei piani attuativi, oppure ristrutturazione edilizia che comportino mutamenti di destinazione d'uso. I restauri in sé o risanamenti conservativi sono opere soggette ad autorizzazione che non sono soggette ad oneri. Volevo fare solo queste precisazioni.

CONSIGLIERE DELLA VEDOVA: Non è che volevo fare campagna elettorale, assolutamente non mi interessa, ma a volte sono anche



10

significativi i segnali che vengono dall'Amministrazione comunale. Considerato poi a fronte, come ha detto l'assessore Cabassi, che le entrate del Comune sugli oneri sono state soltanto 30.000 euro significa che comunque (mi piacerebbe sapere quelle che riguardano le ristrutturazioni) significa che il settore non è un settore che vive momenti di particolare ricchezza o movimento. Non volevo fare campagna elettorale ma ho espresso un pensiero che penso sia condiviso, non soltanto da tutto il gruppo di minoranza ma anche da parecchi rappresentanti della maggioranza. Secondo me bastava anche un segnale di direzione, che poi magari poteva anche incidere poco sulle tasche dei cittadini ma che comunque era un segnale di direzione da parte dell'Amministrazione che dice: il Centro Storico mi interessa, voglio dare un segnale sul Centro Storico. Per quel che riguarda Chiavenna mi sembra che è dal 2000 che li hanno applicati, quindi non sono 10 anni ma soltanto tre anni. Poi, in termini sintetici per far capire un po', significa che per l'edificazione di una casa monofamiliare sui 400-450 metri cubi, fra oneri di urbanizzazione, costi di costruzione e monetizzazione per eventuale dei parcheggi, un cittadino spende intorno a 10.000 euro, per ogni abitazione, per cui questo non è un costo di poco conto.

**SINDACO:** Se non ci sono altri interventi vorrei aggiungere due considerazioni che sicuramente non sono di tipo tecnico ma più di ordine politico. La prima considerazione è che sono particolarmente sereno, perché l'Amministrazione comunale non aveva necessità alcuna di aumentare gli oneri per far quadrare il bilancio. Questo motivo dipende, come già sottolineato dal vice-sindaco, dalla esiguità della quantità relativa agli oneri, li ho fatti scorporare analiticamente alle concessioni edilizie, sarà intorno a 40.000 euro



la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, quindi di per sé è una quota effettivamente limitata. Da un punto di vista politico i segnali sono molto chiari e sono questi. Cari cittadini se noi dobbiamo realizzare le opere, queste opere devono necessariamente trovare il minimo della copertura che è obbligatorio reperire per la singola opera. Tengo a precisare che il meccanismo in base al quale noi siamo arrivati a considerare la rivisitazione degli oneri, siamo partiti non dal punto di vista teorico ma partiti dalla situazione di fatto degli oneri che sono stati versati per lo sviluppo dei recenti piani di lottizzazione, quindi siamo partiti dal dato reale dei costi e degli effetti. La considerazione che noi abbiamo fatto è che bisogna necessariamente mettere una amministrazione comunale in condizione da poter almeno finanziare quelle opere indispensabili, di urbanizzazione primaria e secondaria, attingendo da quello che la legge prevede che sia e cioè dalla quota che i cittadini per queste medesime opere devono versare e io ritengo che questo sia effettivamente un atto di forte responsabilità e quindi lo vivo in modo molto positivo anche se viene fatta vivere in questo contesto, come una scelta totalmente negativa. E' un senso di responsabilità ed è anche un riportare in equilibrio una situazione che era fortemente deficitaria, che poi alla lunga mette anche i Comuni nell'impossibilità di poter esercitare, nel futuro, degli aumenti, come per esempio avviene in parallelo all'acquedotto. Noi abbiamo a Tirano il costo dell'acqua che è stato definito tra i più bassi d'Italia, non della provincia di Sondrio, con l'impossibilità poi, per i meccanismi legali ad esso connessi, di aumentarlo. Allora, il ragionamento è che il compito di amministratori seri è di prevedere il giusto per quanto attiene il recupero degli oneri, così come per l'erogazione dei servizi che vadano a coprire almeno una parte significativa della spesa,

altrimenti significa che per ogni acquedotto, ogni fognatura che dobbiamo a fare il Comune deve andare o a far mutui, ammesso che lo possa fare e fin quando lo può fare, oppure deve solo tamponare e non fare opere di ampio respiro. L'altro segnale politico è la differenziazione che, guardate, nella presentazione di questi oneri c'è, a tutti gli effetti. Si è fatto cenno al discorso del Centro Storico e innanzitutto contesto la considerazione che il Centro Storico sia fermo immobile e non funzioni, perché se così fosse non ho idea di come ci muoveremmo, visto che sono significativamente partite ristrutturazioni di privati sostenute anche da opere dell'amministrazione comunale e quindi il segnale è che il Centro Storico sta decollando. D'altro canto all'interno del discorso generale l'amministrazione ha significativamente aumentato gli oneri relativi alle aree esterne ed edificabili del centro abitato. In questo differenziale elevato comunque si intravede l'opportunità, la necessità e la maggior convenienza e quindi la scelta politica di voler far convergere gli interventi dei cittadini proprio sul Centro Storico. Sono contrario effettivamente all'ipotesi di dover pensare di non far pagare oneri e, esasperando un po' il concetto propugnato da Della Vedova, poco ci mancherebbe che l'amministrazione comunale debba anche dare un contributo pro-capite ad abitante per la ristrutturazione. Quindi, io so che è molto impopolare e mi sarebbe piaciuto fare un ragionamento di questo tipo, avessimo la disponibilità economica certamente incentiveremmo con interventi diretti i singoli cittadini che devono ristrutturare il Centro Storico, ma così non è. Non ultima considerazione sul Centro Storico è che le pavimentazioni, che sottendono poi al ragionamento legato allo sviluppo dei sottoservizi che vengono fatti in Centro Storico, tra le altre cose, hanno un costo significativamente più elevato di quanto



avviene nelle aree esterne, quindi, tenendo conto di tutte queste cose, io penso che sia un ragionamento certamente ponderato e comunque equo quello che l'amministrazione comunale è andata a proporre. Naturalmente sono anche consapevole del fatto che gli oneri restano vincolati per cinque anni e quindi il non intervenire con una scelta populista in questo momento, certamente elettorale, cosa che avremmo anche potuto fare, avrebbe comunque pregiudicato poi per chi verrà dopo di me, quale che sarà, la possibilità di avere delle risorse a disposizione e anche in questo ritengo di avere fatto proprio una cosa della massima trasparenza, nell'interesse del Comune e dei cittadini nel loro insieme, certamente non nell'interesse di parte. – Dichiarazioni di voto.

**CONSIGLIERE SOLTOGGIO:** La nostra è una dichiarazione di voto decisamente contrario così come ha illustrato bene Della Vedova, ma non perché non sia stato opportuno l'aver fatto le valutazioni, non perché non sia stato interessante avere una prospettiva di introiti (fra l'altro è stato detto anche non significativi per il bilancio di Tirano), ma proprio perché abbiamo una impostazione completamente diversa nella visione amministrativa, cioè ci sembra che manchi una progettualità; nel senso che, non necessariamente si doveva fare una esenzione totale di tutto il Centro Storico. Però se si fossero stati già attivati dei progetti, delle ipotesi, delle scelte di campo, di zona, settore per settore (chiaro non si arriva adesso ma con una impostazione precedente, individuando alcuni settori del Centro Storico da potenziare e da incentivare) via via si sarebbe potuto magari in quell'ambito fare delle esenzioni, come fanno anche in altri comuni e in altre realtà, perché poi successivamente ci



sarebbero stati degli indotti e tutto sarebbe stato possibile. Questa è la nostra motivazione di voto contrario.

SINDACO: Una precisazione. Considerata la dichiarazione di voto io non aggiungo altro e pongo in votazione la presente deliberazione.

CON 10 VOTI favorevoli, 5 contrari (dei consiglieri Soltoggio, Della Vedova, Bombardieri, Mascioni e Orio) e 1 astensione (del consigliere Stoppani) espressi per alzata di mano dai 16 consiglieri presenti;

**DELIBERA**

- 1) di approvare:
  - a) la relazione redatta in data 21.01.2004 dall'Ufficio Tecnico Comunale avente per oggetto "ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE (art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A";
  - b) le tabelle degli oneri di urbanizzazione desunte dalla relazione di cui sub. a) e corrette secondo quanto indicato in premessa, qui allegate quale parte integrante della presente deliberazione sotto la lettera "B";
- 2) di adeguare, in sostituzione di quanto disposto con deliberazione consiliare n. 9 del 22.01.1999, il valore per mq di superficie a parcheggio pubblico da corrispondere nel caso di monetizzazione a seguito di intervento edilizio agli importi indicati nella tabella allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "C";
- 3) di dare atto:
  - che le disposizioni di cui alla presente deliberazione si applicano alle istanze inoltrate al Protocollo di questo Comune dal giorno successivo alla data di esecutività della stessa;
  - che i costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come sopra determinati, non sono inferiori a quelli risultanti dall'applicazione dei costi base regionali, ridotti con gli opportuni coefficienti e diminuiti, come previsto al 3° comma dell'art. 3 della ripetuta L.R. n. 60-61/1977;

Indi, con voti UNANIMI espressi per alzata di mano dai 16 consiglieri presenti;

**DELIBERA**

- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.LGS. 18.08.2000, n. 267.



# Città di Tirano

Provincia di Sondrio

---

—  
AREA TECNICA

## ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE (Art. 16 DPR 6 giugno 2001, n.380)

Allegato alla  
deliberazione G.M. / C.C.  
N. 2 del 28.1.2004

Relazione ed analisi redatte da:

Ufficio tecnico comunale

**Tirano, 21 Gennaio 2004**

## 1. PREMESSE

### 1.1 - Riferimenti legislativi

Il Comune di Tirano ha sempre utilizzato per la determinazione degli elementi di calcolo dell'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione oggi individuati all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, i costi base regionali determinati dalla Regione Lombardia con deliberazione C.R. 28.07.1977 n. II/557 ed applicati alle tabelle di cui all'art. 1 della L.R. 60/77.

Pertanto, nonostante le aspettative indotte dall'art. 2 della L.R. 60/77 già citata, la Regione non ha, sino ad oggi, rideterminato i costi base di riferimento.

I comuni, hanno in ogni caso l'obbligo ai sensi succitato DPR 380/01, di provvedere autonomamente all'aggiornamento con cadenza quinquennale, degli OO.U. *"in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale"*.

La formulazione della norma sopra richiamata, non lascia spazio a sistemi che prescindano da costi *riscontrabili e prevedibili*. Non consente pertanto di adeguare i valori sulla base dei dati ISTAT relativi all'inflazione, operazione già praticata da diversi Comuni ma in ogni caso poco attendibile (i costi di costruzione sono variati dal 1977 ad oggi del 541,5%!!!).

### 1.2 - Determinazioni dei sistemi di calcolo dei nuovi costi base.

La necessità di riferirsi, anche in sede di adeguamento, alle disposizioni regionali in materia di OO.U., ribadita dal DPR 380/01 citato in premessa, ha indotto in primo luogo all'adozione degli "elementi di riferimento" indicati dalla Regione nell'ambito delle tabelle di determinazione dei propri costi base di cui alla deliberazione C.R. 28.07.77 – n. II/557 così come confermati ai fini del presente aggiornamento (Tali elementi urbanistici sono stati ritenuti integralmente riproponibili senza variazioni, con l'unica significativa eccezione del volume corrispondente ad un abitante teorico insediabile elevato dall'art. 6 comma 1 lett. b) della L.R. 15.01.2001, a mc. 150, dai mc. 100 di cui alla versione originaria dell'art. 19 della L.R. 15.04.1975, n. 51).

Risultano pertanto confermati, con la canonica suddivisione degli oneri di urbanizzazione in urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria, i criteri di elaborazione dei costi delle opere definiti con le già citate tabelle che di seguito si richiamano:

- Tab. A1 – Residenza (urbanizzazione primaria)
- Tab. A2 – Residenza (urbanizzazione secondaria)
  
- Tab. A3 – Industria e artigianato (u. primaria)
- Tab. A4 – Industria e artigianato (u. secondaria)
- Tab. A5 – Industria e artigianato (smaltimento rifiuti)
  
- Tab. A6 – Industria Alberghiera (u. primaria)
- Tab. A7 – Industria alberghiera (u. secondaria)
- 
- Tab. A8 – Attività commerciali direzionali (u. primaria)
- Tab. A9 – Attività commerciali direzionali (u. secondaria)

In relazione alla determinazione dei costi base delle opere di urbanizzazione si è proceduto, anche in questo caso coerentemente con le indicazioni del DPR 380/01, riferendosi sia ai costi preventivabili, sia a quelli riscontrati nell'esecuzione di opere nell'ultimo quinquennio.



1.3 – Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in riferimento alle caratteristiche del comune di Tirano

L'effettiva applicazione degli oneri di urbanizzazione è stata valutata anche in base ai seguenti elementi:

- la maggiore dotazione di opere di urbanizzazione rispetto all'anno 1977;
- la classe d'intensità di sviluppo e le caratteristiche demografiche;
- la situazione geomorfologica del Comune di Tirano;

per cui si è ritenuto opportuno introdurre un correttivo oscillante tra il 15% ed il 20% da utilizzare nell'applicazione dei costi base, diversificato per tenere in considerazione l'orientamento degli investimenti sostenuti dal Comune di Tirano negli ultimi 5 anni per opere d'urbanizzazione.

Infine, ai costi base così determinati si sono applicati i parametri indicati nelle tabelle C) della richiamata deliberazione C.R. del 28.07.1977 – n. II/557, per differenziare gli importi in relazione alle zone omogenee di cui al D.M. 2.4.68 e alla tipologia di intervento.

Il risultato è confrontabile con quanto applicato nei comuni della Provincia di Sondrio, simili a Tirano per dimensione e tipologia.

## 2.- ANALISI DEI COSTI BASE

### 2.1.- Strade Pedonali e veicolari

I dati base sono stati desunti da analisi unitarie disponibili per opere simili oggetto d'appalto pubblico o già realizzate secondo i prezzi medi di mercato correnti.

Viene considerata un strada di tipo E ( strada urbana di quartiere) secondo le indicazioni di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5.11.2001 avente le seguenti caratteristiche:

1. larghezza della corsia di marcia pari a m 2,50;
2. marciapiede con pavimentazione in massetti autobloccanti su entrambi i sensi marcia avente larghezza pari a m 1,25;
3. segnaletica orizzontale e verticale;

Stima per metro lineare di strada:

<u>Descrizione</u>	<u>Dimensione</u>	<u>Prezzo unitario</u>	<u>Prezzo per ml di strada</u>
Scavo di sbancamento in terreno compatto	8,50x1,00x0,60	5,50 [€/mc.]	28,05
Formazione di muretti in cls. a q.li 330 di cemento	0,40x1,00x1,00xn. 2	97,80 [€/mc.]	78,24
Casseformi per getti in c.a.	1,00x1,00x n. 2 x n. 2	21,40 [€/mq.]	85,60
Ferro tondo per c.a.	0,48x25,00	1,10 [€/kg.]	13,20
Formazione di massetto in c.l.s. a q.li 2,50 di cemento	1,00x1,00x0,25xn. 2	83,40 [€/mc.]	41,70
Rete elettrosaldata standard Ø 8 lato 15x15	1,20x1,00xn. 2	6,50 [€/mq.]	15,60
Fornitura in opera di materiale inerte per sottofondi composta da misto di fiume e pietrischetto	1,20x1,00x0,30xn. 2 5,00x1,00x0,30	16,00 [€/mc.]	35,52
Fornitura e posa di cordoli in granito tipo marciapiede	2,00	62,00 [€/ml.]	124,00
Fornitura e posa in opera di masselli in cls. per marciapiedi	1,40x1,00x2,00	22,00 [€/mc.]	61,60
Fornitura in opera di sabbia fine	1,40x0,06xn. 2	17,00 [€/mc.]	2,86
Fornitura in opera di conglomerato bituminoso per strato di base compresso	5,00x1,00x0,10	123,00 [€/mc.]	61,50
Fornitura in opera di conglomerato bituminoso per manto di usura	5,00x1,00x0,003	167,00 [€/mc.]	25,05
Fornitura e posa di recinzione con inferriata	1,00x1,00xn. 2	11,00 [€/kg.]	33,00
Fornitura in opera di cartelli stradali	a calcolo		6,00
Fornitura in opera di segnaletica orizzontale	a calcolo		2,00
Acquisto aree per nuova strada	7,50x1,00	12,50 [€/mq.]	93,75
	sommano		707,67
Spese di progetto, direzione lavori e sicurezza		€/ml. 707,67x16%	113,23
IVA per urbanizzazioni		€/ml. 707,67x10%	70,77
		€ 113,23x22%	24,91

**Prezzo di applicazione €./ml. 916,58    €./mq. 122,21**



## 2.2.- Verde Elementare

I dati base sono stati desunti da analisi unitarie disponibili per opere simili oggetto d'appalto pubblico o già realizzate secondo i prezzi medi di mercato correnti.

Viene considerata un'area a verde dotata di camminamenti e piantumata con siepi arbusti e piante locali;

### Stima per metro quadrato di area a verde

<u>Descrizione</u>	<u>Prezzo per mq di area</u>
Scavo di sbancamento in terreno compatto	3,30
Fornitura in opera di cordolo prefabbricato in cls. compreso scavo, getto di cls.	7,20
Fornitura in opera di pozzetto prefabbricato (30x30x30) compreso scavo e sottofondo	10,00
Fornitura in opera di terreno di coltivo	1,60
Fornitura in opera di piante ed arbusti	5,00
Fornitura e posa in opera di pavimenti in pietrame per camminamenti e varie	2,00
Formazione di manto erboso compreso la concimatura	5,00
Installazione di impianto di irrigazione a pioggia	4,00
Acquisto aree per verde	12,50
a sommare	50,60
Spese di progettazione e direzione lavori	8,10
IVA per urbanizzazioni (50,60 x 10%)	5,06
IVA per urbanizzazioni (8,10 x 22%)	1,78
Sommano	65,54
<u>Totale</u>	<u>65,54</u>

Essendo ininfluente la dotazione di attrezzature per il gioco nelle aree così sistemate il valore al mq. viene utilizzato anche per le seguenti fattispecie:

Area verde (gioco ragazzi)

Verde pubblico

Impianti sportivi all'aperto

**Prezzo di applicazione**

**€. 65,54**

### 2.3 – Rete fognaria

I dati base sono stati desunti da analisi unitarie disponibili per opere simili oggetto d'appalto pubblico o già realizzate secondo i prezzi medi di mercato correnti.

Si considera una doppia condotta (acque bianche e acque nere) con tubazioni in pvc serie pesanti e rivestiti in cls., posate al di sotto della sede stradale alla profondità media di ml 1,50

Stima per metro lineare di collettore

Descrizione	Dimensione	Prezzo unitario	Prezzo per ml di fognatura
Scavo di conduzione a sezione obbligata	1,725	9,50 [€/mq.]	16,39
Taglio della pavimentazione eventuale	2,00	2,50 [€/ml.]	5,00
Calcestruzzo a q.li 2,00 di fondazione e rifianchi	0,225	83,40 [€/mq.]	18,76
Casseforme per getti in cls.	1,00	19,00 [€/mq.]	19,00
Sottofondo di inerti composto da ghiaietto	0,06	16,00 [€/mq.]	0,96
Fornitura e posa in opera di tubazione in p.v.c. serie pesante per fognatura acque bianche del diametro cm. 50	1,00	58,00 [€/ml.]	58,00
Fornitura e posa in opera di materiale inerte composto da pietrisco e sabbione	1,125	12,00 [€/mq.]	13,50
Fornitura e posa in opera di tubazione in p.v.c. serie pesante per fognatura acque nere cm. 30	1,00	33,00 [€/ml.]	33,00
Fornitura e posa in opera di pozzetto prefabbricato per allacciamenti	a calcolo		8,00
Formazione di pozzetto di ispezione in c.a. completo di chiusino	a calcolo		60,00
Ripristino della pavimentazione preesistente in conglomerato bituminoso e sottofondo	1,50	18,00 [€/mq.]	27,00
<b>Sommano</b>			<b>259,61</b>
Spese per progettazione, D.L. e sicurezza	259,61 x 16%		41,54
IVA per urbanizzazioni	259,61 x 10%		25,96
	41,54 x 22%		9,14
<b>Totale</b>			<b>336,25</b>

**Prezzo di applicazione €./ml. 336,25**

### 2.4 – Depurazione e smaltimento

Al riguardo si possono analizzare i dati dei recenti lavori di realizzazione del nuovo impianto di depurazione realizzato dal Consorzio dei comuni di Tirano, Villa di Tirano, Bianzone e Teglio, dimensionato per 25.000 ab equivalenti che hanno comportato una spesa complessiva di €5.237.500 da cui si può stabilire un costo per abitante di €5.237.500/25.000 = 209,50 €/ab.

**Prezzo di applicazione €./ab. 209,50**





Casseforme per getti in cls.	0,12	19,00 [€/mq.]	2,28
Fornitura e posa in opera di pozzetto ispezione cm. 40 x 40 x h. 60 cm.		a calcolo	10,00
Fornitura e posa in opera di palo per punto luce in tubi di acciaio saldati e zincati (h ml. 8,00)		360/30 [€/cad.]	12,00
Fornitura e posa di lampada per palo da 70 W		300/30 [€/cad.]	10,00
Fornitura in opera di conduttori in rame per illuminazione	1,00	6,50 [€/ml.]	6,50
Allacciamento alla rete principale compreso varie opere murarie		a calcolo	1,50
Fornitura e posa in opera di materiale inerte	0,24	12,00	2,88
<u>Sommano</u>			€/ml. 54,76
<u>Spese di progettazione e direzione lavori</u>			54,76 x 16 %
			8,76
<u>IVA per urbanizzazioni</u>			54,76 x 10%
			5,48
			8,76 x 22%
			1,93
<u>Totale</u>			<u>70,93</u>

**Prezzo di applicazione**

**€ 70,93**

## 2.7 – Edifici pubblici

### 2.7.a- Costo edificio

I dati base sono stati desunti dai prezzi correnti per la costruzione di edifici analoghi a quelli oggetto di valutazione (asili, scuole, centri civici ecc.) che alla data del 31.12.2003 possono essere quantificati in 330,00 Euro/mc. (prezzo vuoto per pieno).

### 2.7.b- Arredi e attrezzatura area

L'importo è stato determinato sulla base di una percentuale approssimata del costo dell'edificio (circa 5% per gli arredi e circa il 3% per l'attrezzatura d'area);  
si sono assunti i seguenti valori:

### **Prezzo di applicazione**

**Costo edificio** **330,00 €/mc.**

**Arredamento** **15,00 €/mc.**

**Attrezzatura dell'area** **10,00 €/mc.**



## 2.8 – Parcheggio pubblico

La stima comprende anche i costi per l'attrezzatura dell'area.

Descrizione	Dimensione	Prezzo unitario	Prezzo/mq.
Scavo di sbancamento in terreno compatto	1,00x1,00x0,60	5,50 [€/mq.]	3,30
Formazione muretti in cls. a q.li 3,00 di cemento	1,00x1,20x0,20 0,50x1,00x0,60	97,80 [€/mq.]	3,32
Casseformi per getti in cls.	1,20x2,00 0,50x1,00	21,40 [€/mq.]	7,28
Ferro tondo per c.a.	mc. 0,07xkg./mc. 25,00	1,10 [€/Kg.]	1,92
Fornitura in opera di materiale inerte per sottofondo composto da pietrischetto e misto di fiume	1,00x1,00x0,40	16,00 [€/mq.]	6,40
Fornitura e posa in opera di cordoli prefabbricati in cls. compreso scavo, getto in cls. ecc.	0,20	18,00 [€/ml.]	3,60
Fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso, manto di usura, compresso	1,00x1,00x0,03	167,00 [€/mc.]	5,01
Fornitura e posa in opera di recinzione con inferriata	mq. 0,10xkg./mc. 15	11,00 [€/Kg.]	16,50
Fornitura e posa in opera di pozzetti ispezione in cls. dim. 40x40x80		a calcolo	5,00
Fornitura di area a verde completa di terra di coltivo, la semina, la concimazione ed il verde per aiuole		a calcolo	5,00
Fornitura in opera di segnaletica orizzontale e verticale		a calcolo	3,00
Acquisto area per parcheggio	1,00	12,50 [€/mq.]	12,50
	sommano		82,67
Spese di progettazione, direzione lavori e sicurezza		82,67 x 16%	13,23
IVA per urbanizzazioni		82,67 x 10% 13,23 x 22%	8,27 2,91
<b>Totale</b>			<b>107,08</b>

**Prezzo di applicazione**

**€/mq. 107,08**

## 2.9 – Mercato di quartiere

Si è assunto come riferimento il valore a mq. determinato per il parcheggio pubblico, senza considerare le attrezzature.

**Prezzo di applicazione €./mq. 100,00**

## 2.10 – Attrezzatura smaltimento rifiuti

Considerata la mancanza di dati di riferimento e l'influenza del valore nelle tabelle, per la determinazione del prezzo base si è assunto a riferimento il costo base regionale di Lit.2500/mc. attualizzato al giugno 2003.

Si ottiene un incremento pari al 541.5% dei costi determinando così:

**Prezzo di applicazione €./mc. 6,99**

## 3.- COSTI DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE

I costi delle opere d'urbanizzazione sono stabiliti riscrivendo le tabelle di determinazione dei costi base regionali aggiornate con i nuovi costi base, cui sono poi applicati i coefficienti correttivi di cui al punto 1.3.

Di seguito riportiamo le tabelle:

- Tab. A1 – Residenza (urbanizzazione primaria)
- Tab. A2 – Residenza (urbanizzazione secondaria)
  
- Tab. A3 – Industria e artigianato (u. primaria)
- Tab. A4 – Industria e artigianato (u. secondaria)
- Tab. A5 – Industria e artigianato (smaltimento rifiuti)
  
- Tab. A6 – Industria Alberghiera (u. primaria)
- Tab. A7 – Industria alberghiera (u. secondaria)
- 
- Tab. A8 – Attività commerciali direzionali (u. primaria)
- Tab. A9 – Attività commerciali direzionali (u. secondaria)



TABELLA A1-RESIDENZA							
DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA							
Elementi di riferimento	Opere	€/Ha	mq/ha - ml/ha	€/ml - €/mq	€/ab	COMUNE	
						% di applicazione per intervenuta urbanizzazione	Costo applicato
Superficie d'intervento (Ha)							
Densità Territoriale (mc/ha - ab /Ha)							
Superficie fondiaria							
Superficie stradale (mq/mq)							
Indice fondiario							
1 abitante							
1	Strade pedonali e veicolari e spazi di sosta	€ 244.420,00	2000	€ 122,21	€ 1.851,67	20	€ 370,33
2	Verde elementare	€ 39.324,00	600	€ 65,54	€ 297,91	15	€ 44,69
3	Rete fognante drenaggio	€ 67.250,00	200	€ 336,25	€ 509,47	20	€ 101,89
4	Depurazione smaltimento	€ 27.654,00			€ 209,50	20	€ 41,90
5	Rete idrica	€ 16.558,00	200	€ 82,79	€ 125,44	20	€ 25,09
6	Illuminazione pubblica	€ 14.186,00	200	€ 70,93	€ 107,47	15	€ 16,12
	TOTALE	€ 409.392,00			€ 3.101,45		€ 600,02

Incremento 10% per oneri indotti € 60,00

Totale costo abitante € 660,02

Costo al metro cubo vuoto per pieno € 4,40

## TABELLA A-2 RESIDENZA

## DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	TOTALE	TOTALE DI APPLICAZIONE
Asilo nido		Scuola materna	Scuola elementare	Scuola Media	Gioco ragazzi sotto 14 anni	Impianti Sportivi per adulti di quartiere	Verde pubblico di quartiere	Parc.	Delegazione comunale e ufficio postale	Centro civico sociale e culturale	Mercato di quartiere		
popolazione in età scolare (31/12/2003)	2,27%	3,40%	4,90%	2,94%									
Tasso di scolarizzazione	40%	100%	110%	110%									
Standard volumetrico mc/ab - mc/alunno	40,00	30,00	30,00	40,00					0,90	1,10			
Standard superficie					3,00	5,00	4,00	3,00			1,20		
Costo al mc	€ 330,00	€ 330,00	€ 330,00	€ 330,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 330,00	€ 330,00	€ 0,00	€ 0,00	
Costo al mq	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 65,54	€ 65,54	€ 65,54	€ 107,08	€ 0,00	€ 0,00	€ 100,00	€ 0,00	
Arredamenti al mc	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Attrezzatura area	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Totale ad abitante	€ 128,94	€ 362,10	€ 574,04	€ 459,23	€ 196,62	€ 327,70	€ 262,16	€ 321,24	€ 297,00	€ 363,00	€ 120,00	€ 3.412,02	
riduzione per intervenuta urbanizzazione	20%	20%	20%	20%	15%	20%	15%	20%	15%	15%	15%		
Costo totale per abitante applicato	€ 25,79	€ 72,42	€ 114,81	€ 91,85	€ 29,49	€ 65,54	€ 39,32	€ 64,25	€ 44,55	€ 54,45	€ 18,00	620,46	€ 620,46

Incremento 20% per oneri indotti € 124,09

Totale costo ad abitante € 744,56

Costo al mc vuoto per pieno € 4,96



TABELLA A - 3 INDUSTRIA ED ARTIGIANATO						
DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA						
Elementi di riferimento						
Opere	Quantità ed unità di misura	Costi unitari al mq o ml	Costi per un ettaro	Costo a mq di superficie lorda di pavimento	% di applicazione	Costo applicato
1 Strade	mq	€ 122,21	€ 183.315,00	€ 30,55	20%	€ 6,11
3 Fognatura	ml	€ 336,25	€ 33.625,00	€ 5,60	20%	€ 1,12
5 Rete idrica	ml	€ 82,79	€ 8.279,00	€ 1,38	20%	€ 0,28
6 Illuminazione pubblica	ml	€ 70,93	€ 7.093,00	€ 1,18	15%	€ 0,18
<b>TOTALE</b>				<b>€ 38,72</b>		<b>€ 7,68</b>

Incremento 30% per oneri indotti € 2,31

**TOTALE €/mq di Slp € 9,99**

TABELLA A - 4 INDUSTRIA ED ARTIGIANATO						
DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
Elementi di riferimento						
Superficie d'intervento (Ha)	1 Ha					
Indice di utilizzazione	0,6 mq/mq					
Area per standard	20% della superficie fondiaria					
Opere		Standard al mq di superficie lorda di pavimento	Costi unitari al mq o al mc	Costo al mq di superficie lorda di pavimento	COMUNE	
					% di applicazione	Costo applicato
1	Impianti sportivi	mq/mq	€ 65,54	€ 5,24	20%	€ 1,05
2	Parcheggi	mq/mq	€ 107,08	€ 16,06	20%	€ 3,21
3	Centri e servizi sociali e sanitari	mc/mq	€ 330,00	€ 9,90	15%	€ 1,49
4	Verde pubblico	mq/mq	€ 65,54	€ 4,59	15%	€ 0,69
TOTALE				€ 35,79		€ 6,43

Incremento 30% per oneri indotti € 1,93

TOTALE €/mq di SIp € 8,36



TABELLA A - 5 INDUSTRIA ED ARTIGIANATO

DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LO SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI E LIQUIDI

Opere	Quantità e unità di misura	Costi unitari	Costo al mq di superficie di pavimento	COMUNE	
				% di applicazione	Costo applicato
1 Depurazione e smaltimento rifiuti liquidi	addetti/mq	€ 209,50	€ 10,48	20% €	2,10
2 Attrezzatura per lo smaltimento rifiuti solidi	mc/mq	€ 6,99	€ 0,70	20% €	0,14
TOTALE			€ 11,17	€	2,23

Incremento 10% per oneri indotti € 0,22

**TOTALE L/mq di Slp € 2,46**

TABELLA A - 6 INDUSTRIA ALBERGHIERA

DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Elementi di riferimento

Superficie d'intervento (Ha)  
 Densità Territoriale (mc/Ha - ab /Ha)  
 Superficie fondiaria  
 Superficie stradale (mq/mq)  
 1 utente

1 Ha  
 15000 mc/Ha  
 50%  
 13% mq/mq - 1,5% ml/mq  
 150 mc = 50 mq lordi di pav.

Opere	Quantità riferita ad un ettaro mq o ml	Costo unitario	Costo per ettaro	Costo per utente	COMUNE	
					% di applicazione	Costo applicato
1 Strade pedonali e veicolari	mq 1300	€ 122,21	€ 158.873,00	€ 1.588,73	20%	€ 317,75
3 Rete fognante drenaggio	ml 150	€ 336,25	€ 50.437,50	€ 504,38	20%	€ 100,88
4 Depurazione smaltimento			€ 20.950,00	€ 209,50	20%	€ 41,90
5 Rete idrica	ml 150	€ 82,79	€ 12.418,50	€ 124,19	20%	€ 24,84
6 Illuminazione pubblica	ml 150	€ 70,93	€ 10.639,50	€ 106,40	15%	€ 15,96
<b>TOTALE</b>				€ 2.533,19		€ 501,32

Incremento 20% per oneri indotti € 100,26

Costo utente € 601,58

Totale costo al metroquadro di superficie lorda di pavimento € 12,03

TABELLA A - 7 INDUSTRIA ALBERGHIERA

## DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

	Servizi	Quantità per utente	Costo unitario	Costo per utente	COMUNE	
					% di applicazione	Costo applicato
1	Parcheggi pubblici	mq 9,00	€ 107,08	€ 963,72	20%	€ 192,74
4	Verde pubblico	mq 8,00	€ 65,54	€ 524,32	15%	€ 78,65
	Mercato	mq 1,20	€ 100,00	€ 120,00	15%	€ 18,00
3	Centri civico sociale e culturale	mc 1,00	€ 330,00	€ 330,00	15%	€ 49,50
	Impianti sportivi	mq 2,50	€ 65,54	€ 163,85	20%	€ 32,77
	TOTALE			€ 2.101,89		€ 371,66

Incremento 20% per oneri indotti € 74,33

Totale costo per utente € 445,99

Totale costo per mq. di Slp € 8,92



TABELLA A - 8 ATTIVITÀ DIREZIONALI E COMMERCIALI																
DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA																
Elementi di riferimento	Superficie d'intervento (Ha)	Indice di utilizzazione	Incidenza strade	1 utente	Ha	mq/mq	mq/mq	mq Sip	Opere	Quantità riferita ad un ettaro	Costo unitario	Costo per utente	Costo per ettaro	Costo /mq di Sip	Comune	
															% di applicazione	Costo applicato
					1											
					0,6											
					30%											
					21											
1	Strade					mq		3000		€ 122,21	€ 1.281,92	€ 366.630,00	€ 61,11	20%	€ 12,22	
3	Rete fognante					ml		300		€ 336,25	€ 352,71	€ 100.875,00	€ 16,81	20%	€ 3,36	
4	Depurazione smaltimento										€ 209,50	€ 59.917,00	€ 9,99	20%	€ 2,00	
5	Rete idrica										€ 343,30	€ 98.183,80	€ 16,36	20%	€ 3,27	
6	Illuminazione pubblica					ml		300		€ 70,93	€ 74,40	€ 21.279,00	€ 3,55	15%	€ 0,53	
	Verde elementare					mq/utente		3		€ 65,54	€ 196,62	€ 56.233,32	€ 9,37	15%	€ 1,41	
	TOTALE												€ 117,19		€ 22,79	

Incremento 50% per oneri indotti € 11,40

Totale costo al metroquadro di superficie lorda di pavimento € 34,19

TABELLA A - 9 ATTIVITA DIREZIONALI E COMMERCIALI						
DETERMINAZIONE DEI COSTI BASE COMUNALI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA						
Opere	Standard	Costi unitari al mq	Costo al mq di superficie di pavimento	COMUNE		
				% di applicazione	Costo applicato	
1	mq/mq	€ 107,08	€ 107,08	20%	€ 21,42	
TOTALE			€ 107,08		€ 21,42	

Incremento 20% per oneri indotti € 4,28

TOTALE L/mq di Slp € 25,70

#### 4.- ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per la determinazione degli oneri d'urbanizzazione sono stati applicati i parametri minimi possibili d'incidenza elencati nelle tabelle C-1, C-2 e C-3 della citata deliberazione C.R. 28.07.77 - n. II/557.

Nella tabella riassuntiva vengono indicati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del DPR 6 giugno 2001, n.380, relativi alle diverse destinazioni d'uso previste sulle aree oggetto di *Nuove costruzioni demolizione e ricostruzione convenzionate o no* oppure oggetto di *restauro,risanamento conservativo e ristrutturazione*.

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLE ZONE ED AI TIPI D'INTERVENTO

ZONA	OO.UU	INCIDENZA		IMPORTO		UNITA' DI MISURA
		Nuove costruzioni demolizione e ricostruzione convenzionate o no	Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	Nuove costruzioni demolizione e ricostruzione convenzionate o no	Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	
A	1	0,5	0,3	2,20	1,32	€/mc
	2	0,9	0,2	4,47	0,99	
	<b>TOTALE</b>			<b>6,67</b>	<b>2,31</b>	
B	1	0,6	0,4	2,64	1,76	€/mc
	2	0,9	0,3	4,47	1,49	
	<b>TOTALE</b>			<b>7,11</b>	<b>3,25</b>	
C ed E (non rurale)	1	0,9	0,4	3,96	1,76	€/mc
	2	0,9	0,3	4,47	1,49	
	<b>TOTALE</b>			<b>8,43</b>	<b>3,25</b>	
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	1	0,75	0,375	7,49	3,75	€/mq SLP
	2	0,55	0,275	4,60	2,30	
	small. rifiuti	0,98	0,49	2,41	1,20	
	<b>TOTALE</b>			<b>14,50</b>	<b>7,25</b>	
INDUSTRIA ALBERGHIERA	1	0,85	0,425	10,23	5,11	€/mq SLP
	2	0,65	0,325	5,80	2,90	
	<b>TOTALE</b>			<b>16,02</b>	<b>8,01</b>	
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI	1	0,85	0,425	29,06	14,53	€/mq SLP
	2	0,6	0,3	15,42	7,71	
	<b>TOTALE</b>			<b>44,48</b>	<b>22,24</b>	
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI	1	commerciale X 4 con unità di misura a posto auto		116,24	58,12	€/posto auto
	2			61,68	30,84	
	<b>TOTALE</b>			<b>177,91</b>	<b>88,96</b>	
ATTREZZATURE CULTURALI ED ASSISTENZIALI	1	commerciale X 0,20 con unità di misura a mq SLP		5,81	2,91	€/mq SLP
	2			3,08	1,54	
	<b>TOTALE</b>			<b>8,90</b>	<b>4,45</b>	
ATTREZZATURE SPORTIVE	1	commerciale X 0,10 con unità di misura a mq SLP		2,91	1,45	€/mq SLP
	2			1,54	0,77	
	<b>TOTALE</b>			<b>4,45</b>	<b>2,22</b>	
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	1	commerciale X 0,30 con unità di misura a mq SLP		8,72	4,36	€/mq SLP
	2			4,63	2,31	
	<b>TOTALE</b>			<b>13,34</b>	<b>6,67</b>	

UFFICIO TECNICO COMUNALE



classe Comune di Tirano: 4  
 abitanti al 31.12.2003: 9.152

## ONERI DI URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE ALLE ZONE ED AI TIPI D'INTERVENTO

ZONA	OO.UU	INCIDENZA		IMPORTO		UNITA' DI MISURA
		Nuove costruzioni demolizione e ricostruzione convenzionate o no	Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	Nuove costruzioni demolizione e ricostruzione convenzionate o no	Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	
A	1	0,5	0,3	2,20	1,32	
	2	0,9	0,2	4,47	0,99	
	<b>TOTALE</b>			<b>6,67</b>	<b>2,31</b>	€/mc
B	1	0,6	0,4	2,64	1,76	
	2	0,9	0,3	4,47	1,49	
	<b>TOTALE</b>			<b>7,11</b>	<b>3,25</b>	€/mc
C ed E (non rurale)	1	0,9	0,4	3,96	1,76	
	2	0,9	0,3	4,47	1,49	
	<b>TOTALE</b>			<b>8,43</b>	<b>3,25</b>	€/mc
A - B - C Baruffini	1	70% della zona B in Tirano		1,85	1,23	
	2			3,13	1,04	
	<b>TOTALE</b>			<b>4,98</b>	<b>2,27</b>	€/mc
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	1	0,75	0,375	7,49	3,75	
	2	0,55	0,275	4,60	2,30	
	small. rifiuti	0,98	0,49	2,41	1,20	
<b>TOTALE</b>			<b>14,50</b>	<b>7,25</b>	€/mq SLP	
INDUSTRIA ALBERGHIERA	1	0,85	0,425	10,23	5,11	
	2	0,65	0,325	5,80	2,90	
	<b>TOTALE</b>			<b>16,02</b>	<b>8,01</b>	€/mq SLP
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI	1	0,85	0,425	29,06	14,53	
	2	0,6	0,3	15,42	7,71	
	<b>TOTALE</b>			<b>44,48</b>	<b>22,24</b>	€/mq SLP
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI	1	commerciale X 4 con unità di misura a posto auto		116,24	58,12	
	2			61,68	30,84	
	<b>TOTALE</b>			<b>177,91</b>	<b>88,96</b>	€/posto auto
ATTREZZATURE CULTURALI ED ASSISTENZIALI	1	commerciale X 0,20 con unità di misura a mq SLP		5,81	2,91	
	2			3,08	1,54	
	<b>TOTALE</b>			<b>8,90</b>	<b>4,45</b>	€/mq SLP
ATTREZZATURE SPORTIVE	1	commerciale X 0,10 con unità di misura a mq SLP		2,91	1,45	
	2			1,54	0,77	
	<b>TOTALE</b>			<b>4,45</b>	<b>2,22</b>	€/mq SLP
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO	1	commerciale X 0,30 con unità di misura a mq SLP		8,72	4,36	
	2			4,63	2,31	
	<b>TOTALE</b>			<b>13,34</b>	<b>6,67</b>	€/mq SLP

## MONETIZZAZIONE AREE DA CEDERE A PARCHEGGIO PUBBLICO

ZONA URBANISTICA	VALORE €/MQ	COSTO OPERE	TOTALE €/MQ
A	29,07	25,05	54,12
B/1	98,86	25,05	123,91
B/2	116,30	25,05	141,35
B/3 Cologna	40,70	25,05	65,75
B/3 Baruffini	29,07	25,05	54,12
C/1 PL	52,34	25,05	77,39
C/2	75,60	25,05	100,65
C/2 Cologna	40,70	25,05	65,75
C/2 Baruffini	29,07	25,05	54,12
D/1	40,70	25,05	65,75
D/2	16,87	25,05	41,92
Doganale	16,87	25,05	41,92
E 4/1 rada di Trivigno	21,06	25,05	46,11
E 4/1 PL di Trivigno	11,63	25,05	36,68
E 4/2 R Costamoscia Canali Cabrella	14,54	25,05	39,59
E 4/2 Q Costamoscia Canali Cabrella	8,73	25,05	33,78

**STIMA AL MQ DI SISTEMAZIONE DI AREA PER PARCHEGGIO**

Scavo di sbancamento in terreno compatto (ml (1,00 x 1,00 x 0,50) = mc 0,500  
mc 0,500 x €/mc 5,50 € 2,75

Formazione di mureti in cls a q.li 3,00 di cem. Compreso ferri e casseri  
a calcolo € 3,50

Fornitura in opera di materiale inerte per sottofondo, composto da pietrisco e misto di  
fiume  
mc 0,300 x €/mc 16,00 € 4,80

Fornitura in opera di conglomerato bituminoso per pavimentazione composto da strato  
di base e manto d'usura compresso  
mq 1,00 x €/mq 14,00 € 14,00

---

**COSTO AL MQ € 25,05**





# COMUNE DI TIRANO

Provincia di Sondrio

N. 2 .....

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

~~DELLA GIUNTA COMUNALE~~ / DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI  
DELL'ART. 7, COMMA 1, DELLA LEGGE N. 537/1993 E  
DELL'ART. 16, COMMA 4, DEL D.P.R. N. 380/2001 E  
RIDETERMINAZIONE MONETIZZAZIONE AREE DI PARCHEGGIO

**PARERI ART.49 D.LGS. 18.8.2000, N.267 (T.U.E.L.)**

### AREA ECONOMICO-FINANZIARIA

Si esprime, in ordine alla regolarità contabile/~~tecnica~~, parere favorevole / ~~contrario~~ alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

IL CAPO AREA ECONOMICO-FINANZIARIA

### AREA AMMINISTRATIVA

Si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, parere favorevole / contrario alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

IL CAPO AREA AMMINISTRATIVA

### AREA TECNICA

Si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, parere favorevole / ~~contrario~~ alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

IL CAPO AREA TECNICA

### AREA DEI SERVIZI ALLA PERSONA

Si esprime, in ordine alla regolarità tecnica, parere favorevole / contrario alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

IL CAPO AREA DEI SERVIZI ALLA PERSONA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  




IL SEGRETARIO COMUNALE  


\*\*\*\*\*

Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art.124 del D.lgs. 18.8.2000, n.267 è stata affissa all'albo pretorio del Comune il giorno 09 FEB. 2004 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

Li 09 FEB. 2004

IL SEGRETARIO COMUNALE  


\*\*\*\*\*

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del QUARTO comma dell'art.134 del D.lgs. 18 agosto 2000, n.267.

Tirano, li 28 GEN. 2004



IL SEGRETARIO COMUNALE  


\*\*\*\*\*