



CITTÀ DI MONTICHIARI

Provincia di Brescia

Relazione tecnica di supporto inerente alle precisazioni del contributo di costruzione per le aree scoperte correlate ad attività economiche

Inquadramento amministrativo

La Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e n. 61 (abrogata dall'art. 129 della L.R. 12/2005) ha attuato la disciplina -per la determinazione e la riscossione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in materia edilizia- introdotta dalla Legge 28 gennaio 1977, n.10. In particolare, l'attuazione è stata resa possibile dall'approvazione della delibera di Consiglio Regionale 28 luglio 1977, n.II/557 riportante le «Tabelle per la determinazione da parte dei Comuni degli oneri di urbanizzazione afferenti alle concessioni edilizie in applicazione degli artt. 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10»

Originariamente, il comune di Montichiari ha posto in esecuzione quanto previsto dalla citata disciplina assumendo la deliberazione consiliare n. 142 del 17 febbraio 1978 con la quale è stata approvata la tabella relativa alla determinazione dei contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti alle concessioni edilizie.

Successivamente, la misura di tali oneri è stata adeguata con i seguenti provvedimenti:

- delibera consiliare n. 154 del 19 aprile 1982, con la quale si sono adeguati gli oneri di urbanizzazione togliendo l'abbattimento del 30-35% previsto dalla Legge Regionale n. 60/61 del 5.12.1977 all'art. 3 punto 3 lettera c) e d), fermi restando i coefficienti in precedenza applicati;
- delibera consiliare n. 29 in data 6 aprile 1993, con la quale si sono adeguati gli oneri di urbanizzazione aumentando i parametri di incidenza delle tabelle "C" della delibera del C.R. n.11/557 del 28/7/1977;
- delibera consiliare n. 16 del 24 aprile 1999, con la quale sono stati adeguati gli oneri di urbanizzazione, incrementando ancora i parametri delle tabelle "C";
- delibera consiliare n. 50 del 28 settembre 2004, con la quale sono state ulteriormente adeguate le tariffe, assumendo e mantenendo fermi i criteri e i parametri minimi stabiliti dalla Regione Lombardia con la deliberazione di C.R. II/557, attuativa della legge regionale 60/77;

Senonché, l'applicazione operativa di tali determinazioni ha fatto emergere che, tra le fattispecie di destinazione d'uso per le quali è stata determinata la tariffa, non è precisato il caso delle aree scoperte finalizzate ad attività economiche diverse dalla «Residenza»;

Finalità

Lo scopo della presente relazione è quindi quello di fornire la precisazione operativa inerente all'«area scoperta» in relazione alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e, nei casi previsti, dello smaltimento rifiuti o del costo di costruzione.

Tale fattispecie fa riferimento ad una superficie esterna priva di costruzioni e non già sfruttata in termini di capacità edificatoria che risulta funzionale allo svolgimento di attività

economiche e, come tale, contribuisce all'esercizio dell'attività aumentando il carico urbanistico e il suo reddito.

Criteri

Per i motivi appena esposti il contributo di costruzione per le aree scoperte può essere ragionevolmente determinato in proporzione e in relazione al contributo di costruzione dovuto per i nuovi insediamenti.

Determinazione del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione per le aree scoperte diverse dalla «Residenza» è assunto nella misura al 50% del contributo calcolato moltiplicando la superficie geometrica di progetto dell'area scoperta da destinare ad attività economica per la tariffa al nuovo in base alla destinazione di riferimento.

Ne consegue che l'attuale formulazione delle tariffe, riferita alla delibera consiliare n. 50 del 28 settembre 2004, debba prevedere le seguenti precisazioni:

- le destinazioni diverse dalla «Residenza» devono essere contrassegnate da asterisco al quale è connessa la seguente nota: *«* le aree scoperte ricadenti in queste destinazioni d'uso e non già sfruttate in termini di capacità edificatoria sono soggette ad un contributo di costruzione pari al 50% del contributo corrispondente riferito alle tariffe al nuovo ed applicate alla superficie geometria dell'area scoperta».*

Ne risulta il seguente quadro:

Nuove costruzioni							
#	Destinazione urbanistica	Zona Urb.	Primaria	Secondaria	Smaltimento rifiuti	Totale	u.m.
1	Residenza	A	1,39	3,41		4,80	€/m3
2	Residenza	B	3,05	3,99		7,04	€/m3
3	Residenza	C - D - E	3,05	3,99		7,04	€/m3
4	Industria Alberghiera *		11,48	10,27		21,75	€/m2
5	Industria ed Artigianato *		6,16	5,94	1,45	13,55	€/m2
6	Attività commerciale e direzionale *		30,85	12,02		42,87	€/m2
7	Magazzini, ingrossi ed esposizioni *		14,95	6,73		21,68	€/m2
8	Parcheggi coperti *		123,38	48,06		171,44	€/m2
9	Attrezzature culturali - sanitarie - assistenziali *		6,17	2,40		8,57	€/m2
10	Attrezzature sportive *		3,08	1,20		4,28	€/m2
11	Attrezzature per lo spettacolo *		9,25	3,60		12,85	€/m2
* le aree scoperte ricadenti in queste destinazioni d'uso e non già sfruttate in termini di capacità edificatoria sono soggette ad un contributo di costruzione pari al 50% del contributo corrispondente riferito alle tariffe al nuovo ed applicate alla superficie geometria dell'area scoperta							

Esistente							
#	Destinazione urbanistica	Zona Urb.	Primaria	Secondaria	Smaltimento rifiuti	Totale	u.m.
	Residenza	A	0,74	1,09		1,83	€/m3
	Residenza	B	1,54	1,60		3,14	€/m3
	Residenza	C - D - E	1,52	1,60		3,12	€/m3
	Industria Alberghiera*		5,74	5,14		10,88	€/m2
	Industria ed Artigianato*		3,08	2,97	0,73	6,78	€/m2
	Attività commerciale e direzionale*		15,43	6,01		21,44	€/m2
	Magazzini, ingrossi ed esposizioni*		7,48	3,37		10,85	€/m2
* le aree scoperte ricadenti in queste destinazioni d'uso e non già sfruttate in termini di capacità edificatoria sono soggette ad un contributo di costruzione pari al 50% del contributo corrispondente riferito alle tariffe al nuovo ed applicate alla superficie geometria dell'area scoperta							

il dirigente

ing. Diego Guerini

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.Lgs. 82/2005 e [ss.mm.ii.](#)