



Città di
Cologno Monzese

AREA SERVIZI TECNICI
Servizio SUE e SUAP edilizio
Ufficio Edilizia

allegato A

RELAZIONE TECNICA E CRITERI OPERATIVI DETERMINAZIONE DEI VALORI TABELLARI MINIMI E MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI

-ANALISI COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA-

anno 2022

Sommario

Sommario	2
1.Premessa	3
2. Criteri utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione	4
3. Criteri per l'applicazione dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione nei Piani Attuativi e nei permessi di costruire convenzionati.....	7
4. Realizzazione opere a scomputo oneri (art. 45 della L.R. 12 /2005).....	8
5. Aggiornamento del costo unitario di costruzione	9
6. Incentivazioni.....	9
7. Maggiorazioni/Incrementi.....	10
8. Dotazione di aree a servizi e monetizzazioni.....	12
9. Determinazione del valore base per la monetizzazione di aree a servizi.....	14
10. Analisi costi opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	17

1.Premessa

La corresponsione del **contributo di costruzione**, dovuto nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, cambio d'uso e ristrutturazione è regolata per legge.

L'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio», prevede che i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia siano soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli stessi.

I Comuni secondo quanto disposto dall'art. 44 comma 1 della L.R. 12/2005, hanno l'obbligo di aggiornare ogni 3 anni gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenendo conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

L'ultimo aggiornamento degli **oneri di urbanizzazione** del comune di Cologno Monzese è avvenuto con deliberazione del Giunta Comunale n. 61 del 9 aprile 2014 sulla base del Piano dei Servizi allegato al P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 24.01.2013 (documenti divenuti efficaci il 5 giugno 2013 con la pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 23).

Considerato che i termini previsti dall'articolo 44 della L.R. 12/2005 sono ad oggi decorsi, si rende necessario ed improrogabile procedere all'aggiornamento degli importi unitari minimi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per adeguarli ai costi effettivamente sostenuti dagli enti pubblici, per la realizzazione di opere analoghe nella realizzazione dei propri interventi per l'urbanizzazione del territorio comunale.

Nella presente relazione sono esplicitati i criteri utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, in conformità con le disposizioni della legge regionale 12/2005 e sono stati definiti, in accordo con l'indirizzo dell'amministrazione comunale, i sistemi di incentivazione previsti dalla recente D.G.R. 05/08/2020 n. XI/3509 per gli interventi di rigenerazione urbana.

Unitamente alla determinazione del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione o smaltimento rifiuti, alla definizione delle modalità di versamento e al sistema di incentivazione o maggiorazione, vengono anche riconfermati i criteri per la determinazione della monetizzazione delle aree, potenzialmente edificabili sulle quali insiste un vincolo ad uso pubblico imposto con i precedenti strumenti di pianificazione del territorio.

Città di Cologno Monzese

Per i piani attuativi l'articolo 46 comma 1 lettera a) della legge regionale 12/2005 e s.m.i, stabilisce che la convenzione possa prevedere, in alternativa della cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, (qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento), che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I proventi delle **monetizzazioni** per la mancata cessione di aree vengono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

2. Criteri utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

Ciò premesso stante l'obbligo di aggiornare e allineare il valore degli oneri ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione, il settore edilizia avvalendosi della collaborazione del settore urbanistica e Lavori Pubblici ha predisposto l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione definendone altresì le modalità di applicazione.

Al fine dell'elaborazione delle nuove tariffe si è adottato il metodo di stima di tipo comparativo diretto, finalizzato a ricercare il valore di costo delle opere di urbanizzazione ordinariamente eseguite nel Comune di Cologno Monzese nel corso dell'ultimo biennio.

La prima fonte normativa per la determinazione degli oneri di urbanizzazione risale alle tabelle approvate da Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28/07/1977, (in applicazione degli articoli 5 e 10 della legge 28/01/1977, n. 10 oggi abrogata); sulla scorta di tali determinazioni l'incidenza dei costi effettivamente sostenuti per l'urbanizzazione è stata analizzata tenendo conto di "modelli insediativi teorici" determinati valutando indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PGT in vigore, per le diverse destinazioni d'uso del territorio:

in particolare, si è provveduto a calcolare distintamente i pesi insediativi e l'incidenza delle infrastrutture che si determinano sulla base del peso insediativo complessivo del Documento di Piano, distinguendoli tra quelli previsti sia all'interno che all'esterno del tessuto urbano consolidato TUC. Si è provveduto in primo luogo a determinare l'incidenza infrastrutturale delle nuove strade, dei parcheggi pubblici e delle aree a verde che sono previste nel complesso degli ambiti compresi nel TUC e soggetti a preventivo piano attuativo, distinguendoli per funzioni insediate e nei casi di previsione di mix funzionali calcolandoli proporzionalmente in rapporto alla SL insediabile.

Stesso metodo è stato utilizzato per rapportare la superficie territoriale di riferimento (ST) distinguendola per funzioni differenti.

Città di Cologno Monzese

Nel caso delle attività produttive, artigianali e industriali, la SL determinata ha valutato l'incidenza delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria che il PGT pone a carico degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa che è mediamente superiore a quello minimo stabilito dal documento di piano e dal piano dei servizi.

I dati ottenuti sono riferiti ad un lotto teorico di 10.000 mq, convenzionalmente utilizzato nell'analisi dell'incidenza dei costi. Tale metodologia garantisce, pur nella virtualità del prodotto ottenuto, una valida coerenza tra l'incidenza dei costi delle opere da realizzare e le previsioni dello strumento urbanistico generale.

La medesima metodologia è stata anche utilizzata per determinare i lotti teorici relativi agli ambiti di trasformazione posti all'esterno del tessuto urbano consolidato- TUC, trattandosi di ambiti di espansione in cui l'incidenza urbanizzativa è strettamente necessaria a rendere fattibile l'ambito che non si relaziona con il costruito diversamente dagli ambiti posti all'interno del TUC. In tali contesti la determinazione degli oneri equivale al valore tabellare minimo dovendosi comunque riconoscere e sostenere le spese effettivamente necessarie per l'urbanizzazione delle aree nude.

Per la determinazione dei costi delle opere si sono utilizzati i seguenti criteri:

- per le opere di **urbanizzazione primaria** sono state utilizzate le stime dei costi riferiti alle opere stradali per: marciapiedi, parcheggi urbani, banchine stradali e rete fognaria;
- per l'impianto di illuminazione si è utilizzato il costo dei punti luce forniti dalla società A2a attuale gestore della rete comunale;
- per i cavidotti multiservizi, in mancanza del valore rilevabile dai documenti soprarichiamati, si è considerato l'importo desunto da computi metrici estimativi allegati ai permessi di costruire rilasciati per la realizzazione di opere similari;
- per quanto attiene alle opere di **urbanizzazione secondaria** (scuole, servizi sociosanitari, impianti sportivi, aree a verde, chiese, cimiteri) sono stati applicati, i costi reali delle opere pubbliche, proporzionando il costo generale in relazione al lotto teorico di riferimento, agli abitanti teorici previsti per la residenza e agli addetti insediabili per le attività economiche. Detti valori sono stati estratti dagli importi messi a base d'asta negli appalti comunali nell'ultimo biennio.

Per quanto sopra, i nuovi valori degli oneri di urbanizzazione, determinati come anzidetto, sono rilevabili nelle schede di analisi allegate al presente documento.

L'articolo 44 della LR 12/2005, prescrive che gli oneri riguardanti gli edifici residenziali siano definiti nelle tabelle comunali sulla volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico - edilizia vigente nel comune (cfr art. 16 comma 5 NTA del PGT), mentre per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività

Città di Cologno Monzese

turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva, (SL-Definizione Tecniche Uniformi di Regione Lombardia), compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti tecnologici, con esclusione delle sole opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva, i cui importi sono stati determinati sulla base degli addetti potenziali in relazione alla superficie dell'insediamento.

Gli atti del PGT ed in particolare l'articolo 19 delle norme tecniche di attuazione del PDR, definiscono le differenti vocazioni funzionali insediabili negli edifici e nelle unità immobiliari che li compongono, suddividendole in destinazioni d'uso principali; nei vari tessuti sono specificate le funzioni ammesse.

L'insieme delle destinazioni d'uso principali definite dal richiamato l'articolo 19 delle norme tecniche di attuazione del P.D.R. è il seguente:

- ✓ uso residenziale (R)
- ✓ uso turistico-ricettivo (T)
- ✓ usi produttivi (P)
- ✓ usi direzionali (D)
- ✓ usi commerciali e para-commerciali (C)
- ✓ usi rurali e compatibili (Ru)
- ✓ usi di interesse comune (S)
- ✓ usi tecnologici (ST)

Per ognuna delle predette destinazioni principali, sono stati definiti gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso il contributo per lo smaltimento rifiuti per le attività del settore industriale ed artigianale; per gli usi tecnologici si applicano i medesimi importi definiti per le destinazioni produttive, essendo analoghi i costi per urbanizzare le aree: per gli usi di interesse comune di cui all' art. 19 comma 1 lettera g) delle NTA del P.d.R.- si applica una maggiorazione negli oneri primari del 30% rispetto alle destinazioni produttive, dovuta a maggiori costi per urbanizzare le aree.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, 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.

Per quanto in premessa, si ricorda che per l'elaborazione delle nuove tariffe si è adottato il metodo di stima di tipo comparativo diretto, finalizzato a ricercare il più probabile valore di

Città di Cologno Monzese

costo delle opere di urbanizzazione ordinariamente eseguite nel Comune di Cologno Monzese.

Si precisa che 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, mentre nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente, come meglio specificato negli articoli 44 e 52 della LR 12/2005, recentemente aggiornati.

3. Criteri per l'applicazione dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione nei Piani Attuativi e nei permessi di costruire convenzionati

L'articolo 46 comma 1, della legge regionale 12/2005, stabilisce che la convenzione attuativa dei piani esecutivi, prevede la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria oltre ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, definendone esattamente le relative caratteristiche tecniche.

Il richiamato comma 1 dell'articolo 46 alla lettera b), statuisce che ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per l'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i., è corrisposta al comune la relativa differenza, fermo restando, al comune medesimo, in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata all'effettivo costo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento. L'importo comunque dovuto non potrà essere inferiore agli oneri tabellari minimi previsti dalla relativa deliberazione comunale.

Alla luce di quanto sopra, si da atto che gli oneri di urbanizzazione da applicarsi per gli ambiti soggetti pianificazione attuativa del PGT, sono quelli derivanti dall'esatta computazione delle opere di urbanizzazione stabilite dalle singole schede operative e con la presente determinazione si definiscono gli oneri di urbanizzazione tabellari minimi, da versare all'ente, nel caso l'ammontare delle opere risultasse superiore al minimo dovuto, le stesse dovranno comunque essere realizzate dal proponente.

4. Realizzazione opere a scomputo oneri (art. 45 della L.R. 12 /2005 e.s.m.i)

L'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i, stabilisce rispettivamente, ai commi 3 e 4, quali opere sono relative agli oneri di urbanizzazione primaria e quali agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il successivo articolo 45 consente ai comuni, di autorizzare ai soggetti interessati, la realizzazione diretta di una o più opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del relativo contributo degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto della vigente normativa sugli appalti.

Per le opere autorizzate dovrà essere presentata idonea garanzia bancaria o assicurativa aumentata del 10% del costo posto a base di gara e, in caso di inottemperanza, si applicheranno le sanzioni previste dalla convenzione che dovrà essere già sottoscritta all'efficacia dell'atto abilitativo. Gli importi da garantire, mediante idonee polizze fideiussorie bancarie o assicurative di primaria compagnia, dovranno essere consegnate contestualmente alla stipula della convenzione; le relative modalità operative sono già regolate da separato provvedimento di giunta comunale.

La computazione delle opere a scomputo avverrà avvalendosi del prezzario di Regione Lombardia vigente alla data di presentazione dell'istanza, ribassato di uno sconto sull'elenco dei prezzi unitari pari almeno del 10%. Per le lavorazioni, le forniture e i materiali non compresi nei listini sopra citati si procederà tramite analisi dei prezzi.

Il computo metrico estimativo delle opere da scomputare dovrà essere comprensibile e ricostruibile, pertanto, non sono ammesse misure totali senza la specifica delle singole dimensioni (ad esempio i valori in metri cubi o metri quadri dovranno derivare dal dettaglio dei singoli fattori che li hanno generati), riportando i riferimenti alle medesime misure anche sulle tavole di progetto.

Il computo dovrà essere diviso secondo le seguenti categorie di lavorazioni principali:

- ✓ opere di urbanizzazione primaria;
- ✓ opere di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo potrà avvenire solo tra opere e oneri della stessa natura.

Possono essere inserite nel computo come *"interventi a scomputo degli oneri di urbanizzazione"* le seguenti voci:

- tutte le lavorazioni previste nei progetti definitivi/esecutivi, definiti a seguito dell'avvenuta approvazione del piano attuativo relativo alle sole aree in cessione all'Amministrazione Comunale;

Città di Cologno Monzese

- estensioni/rifacimenti reti principali di distribuzione dei sottoservizi di pubblica utilità;
- gruppi di misura delle reti tecnologiche da cedere al Comune (illuminazione pubblica, irrigazione e impianti semaforici);
- interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche, nei soli casi previsti dall'art. 43 comma 2-quinquies lett. J.

Non possono invece essere inserite nei computi metrici, a scomputo oneri, le voci di seguito indicate in quanto non sono state considerate tra gli elementi destinati a formare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione definito con la presente deliberazione:

- allacciamenti privati di utenze varie;
- oneri fiscali con particolare riferimento all'I.V.A.;
- spese tecniche in generale (progettazione, direzione lavori, perizie di variante e/o opere complementari, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi, frazionamenti, inserimenti in mappa e accatastamenti, certificazioni energetiche - APE);
- costi della sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

5. Aggiornamento del costo unitario di costruzione

Il costo unitario di costruzione, da applicarsi per il calcolo del contributo per gli edifici residenziali, si ottiene aggiornando la cifra, che interviene annualmente, con la variazione dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale.

Conseguentemente il costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, riferito al metro quadrato di superficie, da applicare ai fini della determinazione del contributo è determinato annualmente con separato provvedimento così come previsto dalla vigente normativa che regola la materia.

Per gli edifici e le attrezzature a destinazione economica, così come definiti dalla legge regionale n. 12/2005 e s.m.i, si rimanda all' allegato "D", nel quale sono individuate le percentuali dovute, in funzione delle specifiche destinazioni d'uso, e il relativo costo è proporzionato alle effettive spese sostenute sulla base dei costi desumibili dai listini regionali. Laddove il valore delle lavorazioni, non sia rilevabile si applicano i prezzi di mercato vigenti al momento della presentazione dell'istanza edilizia.

6. Incentivazioni

6.1 Interventi di housing sociale- residenza convenzionata

Città di Cologno Monzese

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, sono disciplinati dall'art. 42 della legge regionale 16/2016 e dal regolamento regionale del 4 agosto 2017 n. 4

La cessione gratuita di unità immobiliari, all'Amministrazione comunale, dovuta nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione ma al solo contributo sul costo di costruzione, trattandosi di cessione di beni finalizzata al raggiungimento di un servizio sociale d'interesse collettivo.

Per quanto attiene al contributo previsto per l'edilizia abitativa convenzionata, a seguito dell'abrogazione dei commi 15 e 16 dell'art. 44 della LR 12/2005, non è consentita alcuna riduzione degli oneri.

In ogni caso per tali interventi non è dovuto il costo di costruzione, semprechè l'operatore si impegni ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione da concordare in sede convenzionale. (cfr art. 17 comma 1 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.).

6.2 Interventi di rigenerazione urbana

Con le recenti normative regionali sulla rigenerazione urbana è stata introdotta la possibilità di recupero di aree ed immobili dismessi. La D.G.R. 05/08/2020 n. XI/3509, definisce la modulazione delle riduzioni del contributo in funzione delle finalità migliorative proposte in ogni singolo progetto. Per accedere alla riduzione è necessario asseverare, sia in fase progettuale, che a lavori ultimati l'avvenuto rispetto delle premialità richieste. Per le specifiche si rinvia all'allegato "E".

6.3 Interventi di recupero acque meteoriche

Le previsioni di riduzioni del contributo di cui all'art. 31.4 del vigente Regolamento Edilizio sono recepite nella recente D.G.R. 05/08/2020 n. XI/3509, per la cui riduzione si rimanda all'allegato E punto d).

6.4 Mutamento della destinazione d'uso per gli immobili nel tessuto residenziale con s.l.v. uguale o inferiore a 250 mq

Al fine di incentivare lo sviluppo delle attività economiche del settore commerciale di vicinato, da insediare negli edifici esistenti, salvo contrasti con altre disposizioni normative locali e/o sovra locali vigenti, nei casi di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie di cui all'art. 52 della L.R. n. 12/05 e s.m.i, per le singole unità immobiliari di dimensioni uguali o inferiori a 250 mq di s.l.v., è prevista una riduzione del 20% della tariffa degli oneri di urbanizzazione definiti per la funzione commerciale.

La presente disposizione si propone di facilitare l'insediamento o lo spostamento delle attività sopra elencate, all'interno del territorio consolidato compatibilmente con le disposizioni di attuazione del PdR laddove ammesse.

7. Maggiorazioni/Incrementi

7.1 Maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento degli interventi estensivi delle superfici forestali

Ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 12/05 e s.m.i, gli interventi che sottraggono superfici agricole/verdi nello stato di fatto sono assoggettati alla maggiorazione percentuale del **5%** dell'intero contributo di costruzione, come già stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 3 giugno 2009 tutt'ora vigente. Le aree agricole o verdi nello stato di fatto sono state individuate ai sensi della DGR n. 8757 del 22 dicembre 2008, con la planimetria allegata alla predetta deliberazione di G.C. n. 104/2009 sulla base dei dati forniti dal sistema informativo territoriale integrato fornito da Regione Lombardia.

Il consumo di suolo agricolo, nelle aree esterne al TUC, comporta l'ulteriore maggiorazione del solo costo di costruzione al **40%** in attuazione di quanto previsto dall'art. 43 comma 2 sexies della L.R. 12/2005 e s.m.i.

7.2 Maggiorazione del contributo di costruzione per recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Le tariffe da applicare alle volumetrie residenziali, destinate al recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 64 comma 7 della L.R. n.12/05 e s.m.i (aggiornato con art. 26 della LR 15/2017), prevedono un incremento del contributo di costruzione dovuto, calcolato sulla base delle tariffe di ristrutturazione. L'A.C. dispone, con l'approvazione della presente deliberazione, una maggiorazione pari al **10%**, dell'intero contributo, così come disposto dalla vigente normativa regionale.

7.3 Realizzazione e installazione di antenne radio base per la telefonia

La realizzazione delle stazioni per la telefonia, che comportano trasformazione del suolo, sono soggette al versamento del solo contributo sul costo di costruzione determinato applicando una tariffa percentuale relativamente al computo metrico estimativo riferito all'intero impianto (shelter, palo, tecnologia interna ecc.), rilevabile nell'allegato "D".

7.4 Logistica e autotrasporto

a) La realizzazione degli edifici destinati alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono soggette a maggiorazione dell'importo di urbanizzazione primaria (usi produttivi-P), stante il notevole impatto generato sulle infrastrutture viabilistiche i cui costi prevedibili sono molto superiori rispetto ad un comparto destinato alle altre attività produttive. Per dettagli si rimanda all'analisi dei costi.

b) ai sensi dell'art. 43 comma 2 sexies lettera c della LR 12/2005 e s.m.i, è comunque dovuto per i nuovi insediamenti di logistica il costo di costruzione, maggiorato del 50% rispetto alle principali funzioni economiche; tale determinazione sostituisce l'importo dovuto per lo smaltimento rifiuti dovuto per i soli usi produttivi.

8. Dotazione di aree a servizi e monetizzazioni

8.1 Dotazione di aree a servizi

L'art. 17 del piano dei servizi del P.G.T. vigente regola le quantità di aree per servizi dovute nell'ambito dei PCC e dei piani attuativi; si precisa che per le funzioni identificate con sigla -S- nell'art. 19 comma 1 lett. g delle NTA del P.D.R la dotazione sarà verificata in sede progettuale con riferimento all'effettiva utenza prevista, in ogni caso non potrà mai essere inferiore al 20% della SL insediabile analogamente alle funzioni produttive.

8.2 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Come già richiamato in premessa, l'articolo 46 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., regola le convenzioni dei piani attuativi e consente, in luogo della cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal piano dei servizi, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica, conseguita per effetto della mancata cessione delle aree, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree aventi medesime caratteristiche.

Il piano dei servizi del comune di Cologno Monzese, coerentemente con il disposto legislativo sopra richiamato, dispone che nelle aree e negli ambiti interessati dalla pianificazione attuativa o del permesso di costruire convenzionato, il Comune ha la facoltà, nei limiti consentiti dalle specifiche disposizioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, di consentire, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, alla monetizzazione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

I soggetti proponenti il piano attuativo o permesso di costruire convenzionato che intendono avvalersi di detta facoltà, possono richiedere al comune la parziale monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree da destinare a servizi nelle quantità prevista dalle norme del P.G.T.

Gli operatori dovranno individuare, nella documentazione allegata alla proposta attuativa, la quantità delle aree che intendono cedere unitamente alla quantità che invece gli stessi intendono richiedere in monetizzazione. Nel caso di accoglimento della proposta di monetizzazione da parte del comune, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del P.G.T., i soggetti proponenti dovranno comunicare il valore complessivo della monetizzazione di aree per servizi, stabilito sulla base di una perizia di stima.

La perizia di stima per la determinazione del valore di monetizzazione, è redatta da tecnico abilitato scelto nell'albo dei CTU del Tribunale, ed è richiesta nell'ambito del procedimento istruttorio; i relativi costi sono tutti a carico dell'operatore.

Città di Cologno Monzese

Con la presente relazione al successivo punto 9, si determina il valore minimo delle aree, distinte per ambiti a prevalente destinazione produttiva e per ambiti residenziali, definiti sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e meglio individuate nel fotogramma denominato. " *Tavola di individuazione delle zone OMI*".

Detti valori possono essere utilizzati dagli operatori in fase di valutazione economica degli interventi da allegarsi alla proposta iniziale di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, come elemento di valutazione di massima per essere poi sostituiti dalla somma determinata, sulla base dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, mediante perizia di stima.

I valori a metro quadrato di superficie monetizzabile, come sopra richiamati, saranno applicati anche nei casi di monetizzazione delle aree già assoggettate al vincolo di uso pubblico e rilevabile dagli atti notarile già stipulati con i precedenti strumenti di pianificazione generale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi. Tale disposizione non si applica ai piani attuativi e agli atti di programmazione negoziata già convenzionati.

L'eventuale richiesta di monetizzazione della dotazione di parcheggio pubblico è consentita nel rispetto di almeno una delle seguenti condizioni:

1. l'ubicazione del parcheggio non consenta il rispetto delle disposizioni derivanti dal Codice della Strada;
2. inappropriatezza dell'ubicazione e del dimensionamento del parcheggio in rapporto al contesto circostante;
3. un'effettiva presenza di sufficienti spazi esistenti già destinati a parcheggio pubblico ubicati in un raggio non superiore a 500 m dall'ingresso principale del lotto di intervento. La dimostrazione della sufficienza di posti auto pubblici dovrà essere validata dai competenti servizi dell'ente (LL.PP e PL) nell'ambito della presentazione del titolo esecutivo.

8.3 Disposizioni specifiche

8.3.1 Monetizzazione dei parcheggi privati

Le superfici dei parcheggi, qualora monetizzate per mancato reperimento all'interno delle superfici fondiarie, sono conteggiate facendo riferimento ai valori di stima necessari per realizzare posti auto. Da una stima generale il costo a mq si attesta a 320 €/mq determinato con prezario regionale. Tale valore è confermato anche dall'analisi dei costi di alcuni comuni limitrofi e anch'essi ubicati nell'area metropolitana milanese (Nova Milanese, Pregnana Milanese, Cesano Maderno, Cinisello Balsamo e Cernusco S/N). Lo stesso valore è altresì confermato dalle stime fornite dal Settore Lavori Pubblici.

L'articolo 64 comma 3 della legge regionale 12/2005 e s.m.i, subordina gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari,

Città di Cologno Monzese

all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale, garantendone il rapporto di pertinenza, mediante un atto da trascriversi nei registri immobiliari.

Inoltre prevede che qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tali importi trovano un vincolo di destinazione per la realizzazione di parcheggi da parte del comune.

8.3.2 Contributo di costruzione per recupero dei seminterrati esistenti

Per il recupero dei seminterrati esistenti, introdotti dalla L.R. 7/2017 e s.m.i., il contributo dovuto è determinato in relazione alla destinazione reperibile nello stato legittimo dell'opera, e la quantificazione è effettuata in funzione della destinazione autorizzata ovvero:

- qualora trattasi di recupero di locali s.p.p. è necessario moltiplicare la SL/volume per la tariffa di ristrutturazione della destinazione di progetto, a seconda che si tratti di edifici a destinazione residenziale o di altri usi;
- qualora trattasi di cambio di destinazione d'uso in attuazione della L.R. n. 12/2005, si effettua conguaglio con le tariffe della nuova costruzione.

9. Determinazione del valore base per la monetizzazione di aree a servizi

La determinazione dei valori minimi da applicare nelle differenti microzone del territorio è determinata con riferimento ai criteri che seguono, parametrati sulla base della allegata planimetria redatta dall'agenzia delle entrate.

Criterio estimativo applicato: VALORE ORDINARIO DI MERCATO

Riferimento per l'analisi di mercato: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) – BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI -Agenzia del territorio

Periodo di riferimento: 2° SEMESTRE 2021

Ai fini della determinazione dei valori minimi delle aree da monetizzare per gli interventi con differente destinazione d'uso, si sono differenziati i valori riferiti alle aree a prevalente funzione economica da quelli a destinazione residenziale.

			PRODUTTIVO	RESIDENZA
ZONA	B2	€/MQ	800	1.950
ZONA	D1-R1	€/MQ	650	1.750

Città di Cologno Monzese

Riferimento per la determinazione del valore dell'area: MANUALE OPERATIVO DELLE STIME IMMOBILIARI Per la determinazione delle consistenze di riferimento delle unità immobiliari:

- 10% della superficie fino al quintuplo della SL
- 2% per le superfici eccedenti detto limite

Applicando lo stesso criterio al valore unitario commerciale dell'unità immobiliare si ottiene:

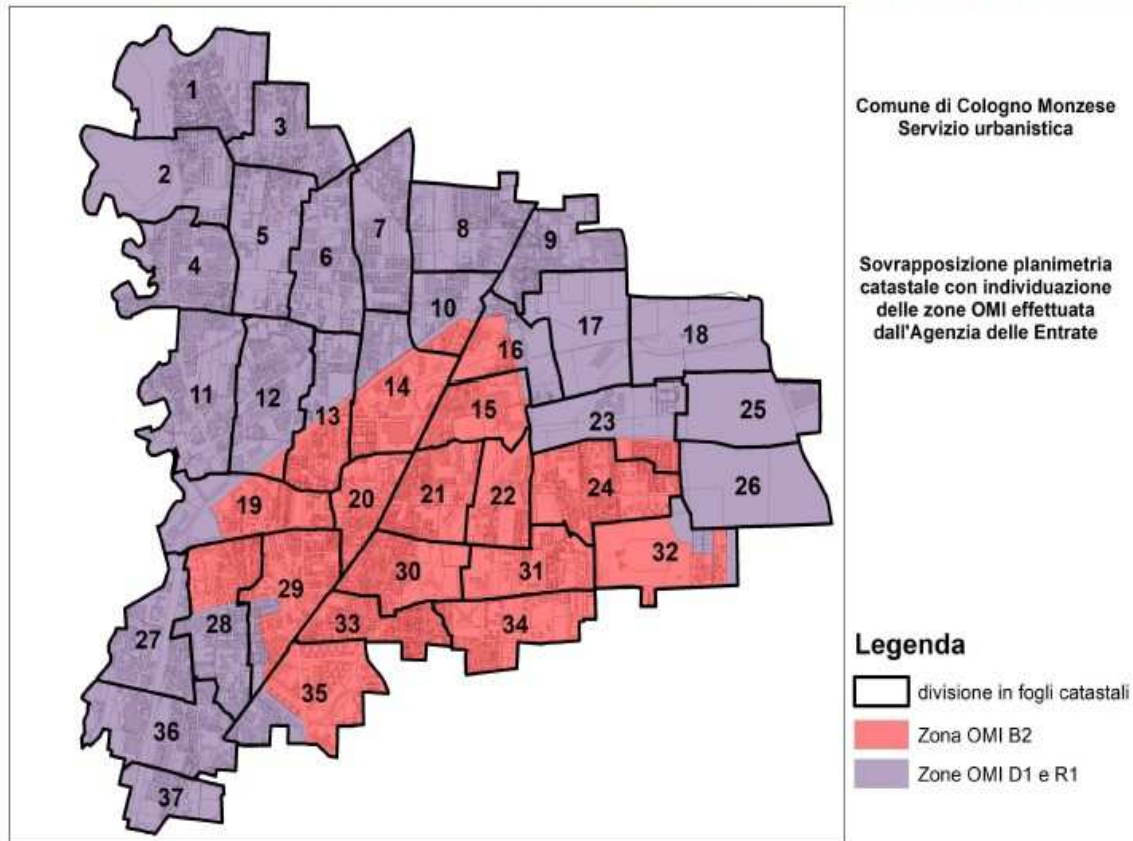
AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA		
ZONA OMI	B2	80 €/mq
	D1-R1	65 €/mq

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
ZONA OMI	B2	195 €/mq
	D1-R1	175 €/mq

Nel caso di monetizzazioni aventi un'estensione superiore al quintuplo della SL il valore minimo da applicare all'area monetizzata, da applicarsi unicamente alla superficie eccedente, sarà determinato applicando il due per cento 2% anziché il dieci per cento 10% di cui alle tabelle sopra riportate.



TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMI SULLA BASE DELLA DIVISIONE CATASTALE IN 37 FOGLI



10. ANALISI COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

AMBITI INTERNI AL TUC

parte prima - RESIDENZA

LOTTO TEORICO

a	superficie	10000	
b	indice territoriale	0,38	
c	SL	3800	
d	volume	12540	(SL x3,30)
e	abitanti	76	(1 OGNI 50 MQ SL)
1	strade urbane		
2	marciapiedi		
3	parcheggi		
4	verde e piantumazione marc.		
5	fognatura		
6	pubblica illuminazione		
7	rete idrica		
8	rete distribuzione energia elettrica e gas		
9	cavedi multiservizi		

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1)	STRADE	(mq)	
	Superficie interessata (base ambiti ARUS ARAS)		600,00
	costo al mq		326,00
	escluse voci demolizioni e oneri discarica		
	costo totale		195600,00
2)	MARCIAPIEDI (ml)	mq	
			100,00
	costo al mq		350,37
	escluse voci demolizioni e oneri discarica		
	costo totale		35037,00
3)	PARCHEGGI URBANI		
	Si calcola il fabbisogno di standard secondo il PGT		
	ambiti ARUS-ARAS		820,00
	costo al mq (rif. LLPP)		295,33
	escluse voci demolizioni e oneri discarica e palo ip		
	costo totale		242170,60
4)	VERDE E PIANTUMAZIONE MARCIAPIEDI		
	valutazione effettuata su 2 marciapiedi lunghi 64 metri larghi 2		
	piantumati per 1/3 di superficie	oltre a potenziamento di aree	77,33

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

verdi

urbane		
costo al mq		93,88
costo totale		7260,05
5) RETE DI FOGNATURA ml		
ml di competenza		64,00
costo al ml (rif. Costi LLPP)		153,36
escluse voci demolizioni e oneri discarica		
costo totale		9815,04
6) PUBBLICA ILLUMINAZIONE		
parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di punti luce 1 ogni 25 metri su 300 metri lineari di tratto stradale		
costo totale		41800,00
7) RETE IDRICA ml		
ml di competenza		100,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)		20,00
costo totale		2000,00
8) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS		
ml di competenza		100,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)		40,00
costo totale		4000,00
9) SPESE GENERALI		
Si applica una percentuale del 8% (oneri indotti e imprevisti) sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci		
costo totale		43014,62
TOTALE OPERE URB PRIMARIA RESIDENZA		580697,31

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

580.697,31 diviso 76 abitanti 7640,75

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

7.640,75 diviso 165 €/mc **46,31**

parametro correttivo di incidenza per aree urbanizzate **0,70**
€/mc **32,42**

B **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** art 44 LR 12/05

1) EDIFICI SCOLASTICI
importi desunti dai computi metrici estimativi redatti

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

da settore LLPP anni 20-21-22	via Repubblica		
	Nzeb		1709081,00
	via Boccaccio		1311395,00
			3020476,00

poiché gli abitanti teorici sono 76 su 1959 previsti dal Documento di Piano il
parametro di incidenza sul lotto sarà

	76	1959	0,03880
costo totale	su lotto teorico		117180,28

2) IMPIANTI SPORTIVI E AREE A VERDE

superfici di standards PGT
Superficie interessata 1800,00
Costo medio attrezzature aree
mq 1800x 38,50 €/mq

costo totale	69300,00
---------------------	-----------------

3) DELEGAZIONI COMUNALI-PRESIDI SICUREZZA PUBBLICA

Costi: 498405,00
polo sicurezza

498405,00
parametro di incidenza sul lotto è

	76	1959	0,03880
costo totale	su lotto teorico		19335,77

4) CENTRI SOCIALI-ATTREZZATURE CULTURALI E SANITARIE

Costi: Edifici ed aree ristrutturazione
rif. Edificio via Mozart 69239,00

parametro di incidenza sul lotto sarà

	76	1959	0,03880
costo totale	su lotto teorico		2686,15

5) CHIESE e IMPIANTI SPORTIVI

rif Palazzetto dello Sport via Volta 587650,31

parametro di incidenza sul lotto sarà

	76	1959	0,03880
costo totale	su lotto teorico		22798,07

6) CIMITERI

nuovi colombari Longarone e Capoluogo 2020 198158,93

ristrutturazione blocco A-B-C 2022 274567,00

472725,93

poiché gli abitanti teorici sono 76 su 1959 previsti dal Documento di Piano il

parametro di incidenza sul lotto sarà

	76	1959	0,03880
costo totale	su lotto teorico		18339,55

7) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
risultante dalla somma delle prime 6 voci

costo totale	24963,98
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA RESIDENZA	274603,81
--	------------------

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

274.603,81	diviso 76 abitanti	3613,21
-------------------	--------------------	---------

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

3.613,21 diviso 165 €/mc **21,90**

* non si applica riduzione come per la primaria in quanto costi effettivi

parte seconda - USI PRODUTTIVI

LOTTO TEORICO

a superficie	10000
b indice territoriale	0,45
c SIp	4500

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1) STRADE (mq)		
Superficie interessata (base ambiti ARUS ARAS)		250,00
costo al mq (rif. Stime LLPP)		326,00
escluse voci demolizioni e oneri discarica		
costo totale		81500,00
2) MARCIAPIEDI (ml) mq		
(base ambiti di completamento arus aras)		60,00
costo al mq		350,37
costo totale		21022,20
3) PARCHEGGI URBANI		
(base ambiti di completamento arus aras)		525,00
costo al mq		295,33
escluse voci demolizioni e oneri discarica e palo ip		
costo totale		155048,25
4) RETE DI FOGNATURA		
ml di competenza		60,00
costo al mq (rif. Tab stime LLPP)		276,30
escluse voci demolizioni e oneri discarica		
costo totale		16578,00
5) PUBBLICA ILLUMINAZIONE		
parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di punti luce 1 ogni 25 metri su 75 metri lineari di tratto stradale		
costo totale		11400,00
6) RETE IDRICA		
ml di competenza		30,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)		25,00
costo totale		750,00
7) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS		
ml di competenza		40,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)		40,00

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Pag. 20 a 37

Città di Cologno Monzese

costo totale	1600,00
---------------------	----------------

9) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 8% (oneri indotti e imprevisti) sull'importo risultante dalla somma delle prime 7 voci

costo totale	23031,88
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB PRIMARIA PRODUTTIVO	333962,20
---	------------------

333.962,20	diviso	5000	mq	66,79
-------------------	--------	------	----	--------------

parametro correttivo di incidenza per aree urbanizzate		0,90
	€/mq	60,11

B	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	art 44 LR 12/05
---	---------------------------	-----------------

1) IMPIANTI SPORTIVI

superfici di standards PGT
 Superficie interessata 400,00
 Costo medio attrezzature aree
 120,00 €/mq

costo totale	48000,00
---------------------	-----------------

2) AREE A VERDE

superfici di standards PGT
 Superficie interessata (base ambiti di completamento arus- aras) 1900,00
 Costo medio attrezzature aree 38,50 €/mq

costo totale	73150,00
---------------------	-----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,035 su slp) 175,00
 costo al mq 290,00

costo totale	50750,00
---------------------	-----------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 5% (oneri indotti e imprevisti) sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	8595,00
---------------------	----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA INDUSTRIA	180495,00
--	------------------

180.495,00	diviso	5000	mq	€/mq	36,10
-------------------	--------	------	----	------	--------------

c	SMALTIMENTO RIFIUTI	art 44 LR 12/05
---	---------------------	-----------------

1) depurazione e smaltimento rifiuti liquidi

	costo unitario	
0,04 addetti/mq	220	8,80

2) smaltimento rifiuti solidi

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

0,12 mc/mq	costo unitario 50	6,00
------------	----------------------	------

costo totale	€/mq	14,80
---------------------	------	--------------

parte terza - ATTIVITA' COMMERCIALI

LOTTO TEORICO

a superficie	10000
b incidenza stradale	440
c SL	3500

A URBANIZZAZIONI PRIMARIE art 44 LR 12/05

1) STRADE (mq)	
Superficie interessata (base ambiti Arus- ARAS)	440,00
costo al mq	326,00
escluse voci demolizioni e oneri scarica	
costo totale	143440,00

2) MARCIAPIEDI (ml) ml	
ARUS-ARAS	90,00
costo al ml (rif.stime costi LLPP)	525,00
costo totale	47250,00

3) PARCHEGGI URBANI	
costo al mq	1540,00
escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip	295,33
costo totale	454808,20

4) RETE DI FOGNATURA	
ml di competenza	120,00
costo al mq	153,36
escluse voci demolizioni e oneri scarica	
costo totale	18403,20

5) PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di punti luce 1 ogni 25 metri	
costo totale	20000,00

6) RETE IDRICA	
ml di competenza	120,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00
costo totale	3000,00

7) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS	
ml di competenza	120,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	40,00
costo totale	4800,00

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

8) CAVEDI MULTISERVIZI	
ml di competenza	120,00
costo al ml (rif.stime LLPP)	
scavo fino 3 metri di profondità	68,00
reinterri	22,00
calcestruzzo in opera	70,00
casseforme e murature con soletta	140,00
	300,00
costo totale	36000,00

9) SPESE GENERALI	
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci	
costo totale	72770,14

TOTALE OPERE URB PRIMARIA COMMERCIO	800471,54
--	------------------

800.471,54	diviso	3500	mq	228,71
parametro correttivo di incidenza per aree urbanizzate				0,70
				€/mq
				160,09

B art 44 LR 12/05

1) IMPIANTI SPORTIVI	
superfici di standards PGT	
Superficie interessata	680,00
Costo medio attrezzature aree	
mq 680x160,00 €/mq	
costo totale	108800,00

2) AREE A VERDE	
superfici di standards PGT	
Superficie interessata (base ambiti di completamento Pdr e DP)	652,00
Costo medio attrezzature aree	
38,50 €/mq	
costo totale	25102,00

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI	
Superficie interessata	100,00
costo al mq	290,00
costo totale	29000,00

4) SPESE GENERALI	
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci	
costo totale	16290,20

TOTALE OPERE URB SECONDARIA COMMERCIO	179192,20
--	------------------

179192,20	diviso	3500	mq	€/mq	51,20
------------------	--------	------	----	------	--------------

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

parte quarta - ATTIVITA' DIREZIONALI

LOTTO TEORICO		
a	superficie	10000
b	incidenza stradale	420
c	SI	4000
A	URBANIZZAZIONI PRIMARIE	art 44 LR 12/05
1)	STRADE (mq)	
	Superficie interessata	420,00
	costo al mq	326,00
	escluse voci demolizioni e oneri discarica	
	costo totale	136920,00
2)	MARCIAPIEDI (ml)	
	(base ambiti di completamento ARUS ARAS)	70,00
	costo al ml	525,00
	costo totale	36750,00
3)	PARCHEGGI URBANI	
	SUPERFICIE	1800,00
	costo al mq	295,33
	escluse voci demolizioni e oneri discarica e palo ip	
	costo totale	531594,00
4)	RETE DI FOGNATURA	
	ml di competenza	45,00
	costo al mq	153,36
	escluse voci demolizioni e oneri discarica	
	costo totale	6901,20
5)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
	parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di 7 punti luce completi	
	costo totale	28000,00
6)	RETE IDRICA	
	ml di competenza	45,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00
	costo totale	1125,00
7)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS	
	ml di competenza	45,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	40,00
	costo totale	1800,00
8)	CAVEDI MULTISERVIZI	

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Pag. 24 a 37

Città di Cologno Monzese

ml di competenza	45,00
costo al ml (rif.stime LLPP)	
scavo fino 3 metri di profondità	68,00
reinterri	22,00
calcestruzzo in opera	85,00
casseforme e murature con soletta	220,00
	395,00

costo totale	17775,00
---------------------	-----------------

9) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci

costo totale	76086,52
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB PRIMARIA DIREZIONALE	836951,72
--	------------------

836.951,72	diviso	4000	mq	209,24
-------------------	--------	------	----	---------------

parametro correttivo di incidenza per aree urbanizzate				0,70
---	--	--	--	-------------

			€/mq	146,47
--	--	--	------	---------------

B	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	art 44 LR 12/05
---	---------------------------	-----------------

1) IMPIANTI SPORTIVI

superfici di standards PGT	
Superficie interessata (0,15 su slp)	645,00
Costo medio attrezzature aree	
mq 630x160,00 €/mq	

costo totale	103200,00
---------------------	------------------

2) AREE A VERDE

superfici di standards PGT	
Superficie interessata	2400,00
Costo medio attrezzature aree	
mq 2400x 38,50 €/mq	

costo totale	92400,00
---------------------	-----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,03 su slp)	165,00
costo al mq	290,00

costo totale	47850,00
---------------------	-----------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 8% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	19476,00
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA TERZIARIO	262926,00
--	------------------

262.926,00	diviso	4300	mq	61,15
-------------------	--------	------	----	--------------

parte quinta - ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA

LOTTO TEORICO		
a	superficie	10000
b	incidenza stradale	715
c	Slp	7500
A URBANIZZAZIONI PRIMARIE		art 44 LR 12/05
1) STRADE (mq)		
	Superficie interessata	715,00
	costo al mq	326,00
	escluse voci demolizioni e oneri discarica	
	costo totale	233090,00
2) MARCIAPIEDI (ml)		
	superficie	119,17
	costo al ml	525,00
	costo totale	62562,50
3) PARCHEGGI URBANI		
	superficie	3400,00
	costo al mq	295,33
	escluse voci demolizioni e oneri discarica e palo ip	
	costo totale	1004122,00
4) RETE DI FOGNATURA		
	ml di competenza	60,00
	costo al mq	153,36
	escluse voci demolizioni e oneri discarica	
	costo totale	9201,60
5) PUBBLICA ILLUMINAZIONE		
	parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di 4 punti luce completi	
	costo totale	16000,00
6) RETE IDRICA		
	ml di competenza	60,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	30,00
	costo totale	1800,00
7) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS		
	ml di competenza	60,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	40,00
	costo totale	2400,00
8) CAVEDI MULTISERVIZI		
	ml di competenza	60,00
	costo al ml (rif.stime LLPP)	
	scavo fino 3 metri di profondità	68,00
	reinterri	22,00

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

calcestruzzo in opera	85,00
casseforme e murature con soletta	220,00
	395,00

costo totale	23700,00
---------------------	-----------------

9) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci

costo totale	135287,61
---------------------	------------------

TOTALE OPERE URB PRIMARIA RICETTIVO	1488163,71
--	-------------------

1.488.163,71	diviso	7500	mq	198,42
parametro correttivo di incidenza per aree urbanizzate				0,70
				€/mq
				138,90

B URBANIZZAZIONI SECONDARIE art 44 LR 12/05

1) IMPIANTI SPORTIVI

superfici di standards PGT	
Superficie interessata (0,15 su slp)	1200,00
Costo medio attrezzature aree	
mq 1200x160,00 €/mq	

costo totale	192000,00
---------------------	------------------

2) AREE A VERDE

superfici di standards PGT	
Superficie interessata	3200,00
Costo medio attrezzature aree	
mq 3200x 38,50 €/mq	

costo totale	123200,00
---------------------	------------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata (0,05 su slp)	505,00
costo al mq	290,00

costo totale	146450,00
---------------------	------------------

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 8% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	36932,00
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA RICETTIVO	498582,00
--	------------------

498.582,00	diviso	7500	mq	66,48
-------------------	--------	------	----	--------------

ANALISI COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

AMBITI ESTERNI AL TUC

parte prima - RESIDENZA

LOTTO TEORICO		
superficie	10000	
SI	3500	
volume	11550 (SI x3,30)	
	(1 OGNI 50 MQ	
abitanti	70 SLP)	
1	strade urbane	
2	marciapiedi	
3	parcheggi	
4	verde e piantumazione marc.	
5	fognatura	
6	pubblica illuminazione	
7	rete idrica	
8	rete distribuzione energia elettrica e gas	
9	cavedi multiservizi	
A	URBANIZZAZIONI PRIMARIE	art 44 LR 12/05
1)	STRADE (mq)	
	Superficie interessata (base ambiti AT del DP)	350,00
	costo al mq (rif. Stime LLPP)	192,95
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	
	costo totale	67532,50
2)	MARCIAPIEDI (ml) ml	
	(base ambiti di completamento at del DP)	70,00
	costo al ml	325,67
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	
	costo totale	22796,90
3)	PARCHEGGI URBANI	
	Si calcola il fabbisogno di standard secondo il PGT	
	ambiti AT	650,00
	costo al mq (rif stime LLPP)	261,65
	escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip	
	costo totale	170072,50
4)	VERDE E PIANTUMAZIONE MARCIAPIEDI	
	valutazione effettuata su 2 marciapiedi lunghi 64 metri larghi 2	
	piantumati per 1/3 di superficie	80,00
	costo al mq (rif stime LLPP)	93,88
	costo totale	7510,40

Città di Cologno Monzese

- 5) RETE DI FOGNATURA ml
 ml di competenza 120,00
 costo al ml (rif. Stime LLPP) 460,07
 escluse voci demolizioni e oneri scarica

costo totale 55208,40

- 6) PUBBLICA ILLUMINAZIONE
 parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione
 di fornitura e posa di 8 punti luce completi

costo totale 32000,00

- 7) RETE IDRICA ml
 ml di competenza 120,00
 costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 30,00

costo totale 3600,00

- 8) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS
 ml di competenza 120,00
 costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia) 40,00

costo totale 4800,00

- 9) CAVEDI MULTISERVIZI
 ml di competenza 120,00
 costo al ml (rif.stime LLPP)
 scavo fino 3 metri di profondità 68,00
 reinterri 22,00
 calcestruzzo in opera 85,00
 casseforme e murature con soletta 220,00
 395,00

costo totale 47400,00

- 10) SPESE GENERALI
 Si applica una percentuale del 8% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo
 risultante dalla somma delle prime 9 voci

costo totale 32873,66

TOTALE OPERE URB PRIMARIA RESIDENZA 443794,36

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

443.794,36 diviso 70 abitanti 6339,92

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

6.339,92 diviso 165 €/mc **38,42**

B **URBANIZZAZIONI SECONDARIE** art 44 LR 12/05

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

1) EDIFICI SCOLASTICI

importi desunti dai computi metrici estimativi redatti

da settore LLPP anni 20-21-22	via Repubblica	
	Nzeb	1709081,00
	via Boccaccio	1311395,00
		3020476,00

poiché gli abitanti teorici son 70 su 1115 previsti dal Documento di Piano il
parametro di incidenza sul lotto sarà 70 1115 0,06278

costo totale	su lotto teorico	189626,30
---------------------	-------------------------	------------------

2) IMPIANTI SPORTIVI E AREE A VERDE

superfici di standards PGT

Superficie interessata 1200,00

Costo medio attrezzature aree

mq 1800x 38,50 €/mq

costo totale	46200,00
---------------------	-----------------

3) DELEGAZIONI COMUNALI-PRESIDI SICUREZZA PUBBLICA

Costi: polo sicurezza 498405,00

abitanti lotto teorico 70 su 1115 0,063

costo totale	su lotto	31290,00
---------------------	-----------------	-----------------

4) CENTRI SOCIALI-ATTREZZATURE CULTURALI E SANITARIE

Costi: Edifici ed aree ristrutturazione 69239,00

rif. Edificio via Mozart

abitanti lotto teorico 70 su 1115 0,063

costo totale	4346,84
---------------------	----------------

5) CHIESE e IMPIANTI SPORTIVI

rif Palazzetto dello Sport via Volta 587650,31

parametro di incidenza sul lotto sarà 70 1115 0,06278

costo totale	36892,84
---------------------	-----------------

6) CIMITERI

nuovi colombari Longarone e Capoluogo 2020 198158,93

ristrutturazione blocco A-B-C 2022 274567,00

472725,93

parametro di incidenza sul lotto sarà 70 1115 0,06278

costo totale	29677,86
---------------------	-----------------

7) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo

risultante dalla somma delle prime 6 voci

costo totale	33803,38
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA RESIDENZA	371837,23
--	------------------

DETERMINAZIONE COSTO PER ABITANTE

371.837,23 diviso 70 abitanti	5311,96
--------------------------------------	---------

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

DETERMINAZIONE COSTO AL MC

5.311,96 diviso 165

€/mc

32,19

parte seconda – produttivo INDUSTRIA E ARTIGIANATO

LOTTO TEORICO

a	superficie	10000
b	indice territoriale	0,25
c	SI	2500

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

1)	STRADE (mq)	
	Superficie interessata (base ambiti di completamento DP)	450,00
	costo al mq (rif. Stime LLPP)	192,95
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	

costo totale 86827,50

2)	MARCIAPIEDI (ml) ml	
	(base ambiti di completamento Pdr e DP)	90,00
	costo al ml (rif. Stime LLPP)	325,67

costo totale 29310,30

3)	PARCHEGGI URBANI	
	(base ambiti di completamento Pdr e DP)	210,00
	costo al mq	261,65
	escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip	

costo totale 54946,50

4)	RETE DI FOGNATURA	
	ml di competenza	90,00
	costo al mq	460,07
	escluse voci demolizioni e oneri scarica	

costo totale 41406,30

5)	PUBBLICA ILLUMINAZIONE	
	parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di 8 punti luce completi	

costo totale 32000,00

6)	RETE IDRICA	
	ml di competenza	70,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	30,00

costo totale 2100,00

7)	RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS	
	ml di competenza	70,00
	costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	40,00

costo totale 2800,00

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

8) CAVEDI MULTISERVIZI	
ml di competenza	70,00
costo al ml (rif.stime LLPP)	
scavo fino 3 metri di profondità	68,00
reinterri	22,00
calcestruzzo in opera	85,00
casseforme e murature con soletta	220,00
	395,00

costo totale	27650,00
---------------------	-----------------

- 9) SPESE GENERALI
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci

costo totale	27704,06
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB PRIMARIA INDUSTRIA	304744,66
--	------------------

304.744,66 diviso	2500	121,90
--------------------------	------	---------------

NB: per gli edifici destinati a logistica ed autotrasporto, si stima un incremento dell'80% degli oneri primari, stante le nuove previsioni viabilistiche di piano dell'AT01

B

 art 44 LR 12/05

1) IMPIANTI SPORTIVI	
superfici di standards PGT	
Superficie interessata	200,00
Costo medio attrezzature aree	
mq 200x120,00 €/mq	

costo totale	20000,00
---------------------	-----------------

2) AREE A VERDE	
superfici di standards PGT	
Superficie interessata (base ambiti di completamento DP)	1750,00
Costo medio attrezzature aree	
38,50 €/mq	

costo totale	67375,00
---------------------	-----------------

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI	
Superficie interessata	7,50
costo al mq	350,00

costo totale	2625,00
---------------------	----------------

- 4) SPESE GENERALI
Si applica una percentuale del 5% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

costo totale	4500,00
---------------------	----------------

TOTALE OPERE URB SECONDARIA INDUSTRIA	94500,00
--	-----------------

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

94.500,00	diviso	2500 mq	37,80
------------------	--------	---------	--------------

SMALTIMENTO RIFIUTI	art 44 LR 12/05
---------------------	-----------------

- | | | | |
|--|-----------------|--------------------|------|
| 1) depurazione e smaltimento rifiuti liquidi | | | |
| | 0,04 addetti/mq | costo unitario 220 | 8,80 |
| 2) smaltimento rifiuti solidi | | | |
| | 0,12 mc/mq | costo unitario 50 | 6,00 |

costo totale	14,80
---------------------	--------------

parte terza - ATTIVITA' COMMERCIALI-DIREZIONALI

LOTTO TEORICO

superficie	10000
SI	2500

A URBANIZZAZIONI PRIMARIE	art 44 LR 12/05
---------------------------	-----------------

- | | | |
|---|------|--------|
| 1) STRADE | (mq) | |
| Superficie interessata (base ambiti at01) | | 550,00 |
| costo al mq (rif. Stime LLPP) | | 192,95 |
| escluse voci demolizioni e oneri scarica | | |

costo totale	106122,50
---------------------	------------------

- | | | |
|-------------------------------|----|--------|
| 2) MARCIAPIEDI (ml) | ML | |
| | | 120,00 |
| costo al ml (rif. Stime LLPP) | | 325,67 |

costo totale	39080,40
---------------------	-----------------

- | | | |
|--|--|--------|
| 3) PARCHEGGI URBANI | | |
| (base ambiti di completamento DP) | | 620,00 |
| costo al mq | | 261,65 |
| escluse voci demolizioni e oneri scarica e palo ip | | |

costo totale	162223,00
---------------------	------------------

- | | | |
|--|--|--------|
| 4) RETE DI FOGNATURA | | |
| ml di competenza | | 120,00 |
| costo al ML | | 460,07 |
| escluse voci demolizioni e oneri scarica | | |

costo totale	55208,40
---------------------	-----------------

- | | | |
|--|--|--|
| 5) PUBBLICA ILLUMINAZIONE | | |
| parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di 8 punti luce completi | | |

costo totale	32000,00
---------------------	-----------------

- 6) RETE IDRICA

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

Città di Cologno Monzese

ml di competenza	120,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00
costo totale	3000,00

7) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS

ml di competenza	120,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	40,00
costo totale	48360,00

8) CAVEDI MULTISERVIZI

ml di competenza	120,00
costo al ml (rif. stime LLPP)	
scavo fino 3 metri di profondità	68,00
reinterri	30,00
calcestruzzo in opera	85,00
casseforme e murature con soletta	220,00
	403,00
costo totale	48360,00

9) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci

costo totale	45079,43
---------------------	-----------------

TOTALE OPERE URB PRIMARIA COMMERCIALI-DIREZIONALI	495873,73
--	------------------

495873,73	2500 mq	198,35
------------------	---------	---------------

B URBANIZZAZIONI SECONDARIE art 44 LR 12/05

1) IMPIANTI SPORTIVI

superfici di standards PGT	
Superficie interessata	520,00
Costo medio attrezzature aree	
135,00 €/mq	
costo totale	70200,00

2) AREE A VERDE

superfici di standards PGT	
Superficie interessata (base ambiti di completamento at01)	873,26
Costo medio attrezzature aree	
38,00 €/mq	
costo totale	33183,88

3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI

Superficie interessata	90,00
costo al mq	350,00
costo totale	31500,00

4) SPESE GENERALI

Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci

Relazione tecnica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e dei criteri per la monetizzazione

costo totale	13488,39
TOTALE OPERE URB SECONDARIA COMMERCIO	148372,27
148372,27 diviso	2500 mq
	59,35

parte quarta - ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA

LOTTO TEORICO

superficie 10000
SL 2500 AT

A **URBANIZZAZIONI PRIMARIE** art 44 LR 12/05

- 1) STRADE (mq)

Superficie interessata	200,00
costo al mq	192,95
escluse voci demolizioni e oneri discarica	
costo totale	38590,00

- 2) MARCIAPIEDI (ml)

(base ambiti di completamento Pdr e DP)	40,00
costo al ml	325,67
costo totale	13026,80

- 3) PARCHEGGI URBANI

(base ambiti di completamento Pdr e DP)	832,00
costo al mq	261,65
escluse voci demolizioni e oneri discarica e palo ip	
costo totale	217692,80

- 4) RETE DI FOGNATURA

ml di competenza	40,00
costo al mq	276,30
escluse voci demolizioni e oneri discarica	
costo totale	11052,00

- 5) PUBBLICA ILLUMINAZIONE

parametro di riferimento determinato con stima di A2a per realizzazione di fornitura e posa di 12 punti luce completi	
costo totale	48000,00

- 6) RETE IDRICA

ml di competenza	80,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	25,00
costo totale	2000,00

- 7) RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E GAS

ml di competenza	80,00
costo al ml (rif. Prezziario opere Pubbliche Regione Lombardia)	40,00

Città di Cologno Monzese

costo totale		640,00
8) CAVEDI MULTISERVIZI		
ml di competenza		80,00
costo al ml (rif.stime LLPP)		
scavo fino 3 metri di profondità		68,00
reinterri		22,00
calcestruzzo in opera		85,00
casseforme e murature con soletta		220,00
		395,00
costo totale		31600,00
9) SPESE GENERALI		
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti)sull'importo risultante dalla somma delle prime 8 voci		
costo totale		36516,16
TOTALE OPERE URB PRIMARIA RICETTIVO		401677,76
401.677,76	diviso	2500 mq
		160,67
B URBANIZZAZIONI SECONDARIE		art 44 LR 12/05
1) IMPIANTI SPORTIVI		
superfici di standards PGT		
Superficie interessata		300,00
Costo medio attrezzature aree		
130,00 €/mq		
costo totale		39000,00
2) AREE A VERDE		
superfici di standards PGT		
Superficie interessata (base ambiti di completamento DP)		1989,00
Costo medio attrezzature aree		
38,50 €/mq		
costo totale		76576,50
3) CENTRI SOCIALI E SERVIZI SANITARI		
Superficie interessata		60,00
costo al mq		350,00
costo totale		21000,00
4) SPESE GENERALI		
Si applica una percentuale del 10% (oneri indotti e imprevisti) sull'importo risultante dalla somma delle prime 3 voci		
costo totale		13657,65
TOTALE OPERE URB SECONDARIA RICETTIVO		150234,15
150.234,15	diviso	2500 mq
		60,09

