



Comune di Domaso

- Ufficio Tecnico -

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

**AI SENSI DELLA L.R. 8 MARZO 2005 N. 12 “LEGGE PER IL
GOVERNO DEL TERRITORIO” E S.M.I.**

10 Giugno 2011

RELAZIONE TECNICA

L'atto abilitativo, sia esso Permesso di Costruire, Denuncia d'Inizio Attività (o S.C.I.A. alla conversione in legge del "decreto sviluppo 2011" – D.L. n. 70 del 13.05.2011), per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato e/o nei casi specifici previsti dalle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., alla monetizzazione per mancata cessione delle aree per servizi (art. 9, 11 e 12 delle N.T.A. del P.D.S.) e/o parcheggio (art. 16 e art. 49 delle N.T.A. del P.D.R.), nonché ai sensi degli artt. 46 e 51 della stessa L.R. 12/05.

Gli atti amministrativi vigenti di riferimento sono:

- la Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 14.05.1997, con cui sono state approvate le attuali tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la Deliberazione Giunta Comunale n. 29 del 09.04.2008, con la quale è stato stabilito (nell'ambito dell'ultimo permesso di costruire convenzionato approvato) il costo unitario di monetizzazione per mancata cessione aree a parcheggio per la somma di € 100,00 a mq.

L'obbligo di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali, deriva:

- dall'art. 16, comma 6, D.P.R. 06/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" n. 380, con cadenza quinquennale;
- dall'art. 44, comma 1, L.R. 11/03/2005 "Legge per il governo del territorio" n. 12, con cadenza triennale.

Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 12/2005 "Disapplicazione di norme statali", l'art. 44 della L.R. 12/2005 prevale sull'art. 16 del D.P.R. 380/2001, pertanto, fatto salvo l'aggiornamento che avrebbe dovuto avvenire nel 2008, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione deve avvenire con cadenza triennale, ovvero entro il corrente anno.

Il medesimo articolo 44 della L.R., inoltre:

- definisce la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- conferma che:
 - gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del Permesso di Costruire, ovvero della Denuncia d'Inizio Attività (o S.C.I.A., qualora applicabile), calcolata secondo la disciplina urbanistico - edilizia vigente nel comune (comma 5);
 - per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone (comma 6);
 - per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva (comma 7);
 - per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri possono essere riferiti alla cubatura/superficie virtuale, con l'utilizzo del computo metrico

estimativo, ovvero alla cubatura/superficie reale, a seconda della richiesta dell'interessato (commi 8 e 9);

- dispone che per gli interventi di ristrutturazione, che non comportino demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà (comma 10);
- introduce la possibilità per i comuni di applicare riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in conformità ai criteri e indirizzi deliberati in tal senso dalla Giunta Regionale (comma 18).

In merito ai parcheggi, l'art. 69 della L.R. 12/2005 dispone chiaramente che tanto quelli pertinenziali quanto quelli non pertinenziali, costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le superficie destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione dovuto.

La stessa L.R. 12/05 prevede che i Comuni, in caso di intervento di recupero sottotetto a fini abitativi:

- determinino il costo di costruzione per spazi a parcheggio da reperire (art. 64, comma 3);
- possano deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto.

Ai sensi della norma su citata è pertanto necessario procedere:

1. all'aggiornamento delle tariffe vigenti degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. alla determinazione delle percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione per le destinazioni turistiche, commerciali e direzionali;
3. alla determinazione del costo di monetizzazione per mancata cessione delle aree per servizi (art. 9, 11 e 12 delle N.T.A. del P.D.S.);
4. alla determinazione del costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio da reperire ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/05, in caso di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi;
5. alla determinazione della maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 64, comma 7, L.R. 12/2005, in caso di interventi di recupero sottotetto a fini abitativi;
6. alla determinazione del costo di monetizzazione per mancata cessione/realizzazione degli spazi a parcheggio (art. 16 e art. 49 delle N.T.A. del P.D.R.);

*Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Cristian Vassanelli*

1) AGGIORNAMENTO DELLE TARIFFE VIGENTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Come precisato nelle premesse, la delibera Consiglio Comunale n. 18 del 14.05.1997 determinava le attuali tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, indicati nella seguente "Tabella 1":

TABELLA 1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI

	Tariffa in vigore
RESIDENZA:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 1,24
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 2,48
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 1,03
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 1,96
INDUSTRIA ED ARTIGIANATO:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 2,48
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,17
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 1,03
INDUSTRIA ALBERGHIERA:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 6,46
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 6,46
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 8,00
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 3,74
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (cad.)	€ 28,82
2. SECONDARI (cad.)	€ 7,19
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (cad.)	€ 14,41
2. SECONDARI (cad.)	€ 3,59
CULTURA-ASSISTENZA E SANITA':	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,44
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,72
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,72
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,36
ATTIVITA' SPORTIVE:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,72
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,18
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,36

2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,09
ATTIVITA' PER LO SPETTACOLO:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 2,16
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,54
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,08
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,27
CAMPEGGI:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 11,62
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 8,52

FASE 1 – PROPOSTA DI ADEGUAMENTO ISTAT

Ai fini dell'aggiornamento si è valutato, quale prima opzione, di utilizzare la procedura di applicazione della variazione degli indici ISTAT intervenuta dal periodo di ultimo aggiornamento (delibera Giunta Comunale n. 18 del 14.05.1997) fino all'ultimo indice disponibile (marzo 2011), determinando la seguente variazione:

Indice nazionale ISTAT maggio 1997 = 105,70

Indice nazionale ISTAT aprile 2011 (ultimo disponibile) = 102,40 x 1,3730 (indice di raccordo) = 140,60

Aggiornamento (%) = $[(140,60 / 105,70) - 1] \times 100 = 33,02\%$

La variazione, applicata agli oneri vigenti genera l'adeguamento indicato nella seguente "Tabella 2":

TABELLA 2 – ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI ISTAT

	Tariffa AGGIORNATA
RESIDENZA:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 1,65
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 3,30
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 1,37
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 2,61
INDUSTRIA ED ARTIGIANATO:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€3,30
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,89
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 1,37
INDUSTRIA ALBERGHIERA:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 8,59
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,59
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 10,64
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 4,97
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (cad.)	€ 38,34
2. SECONDARI (cad.)	€ 9,56
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (cad.)	€ 19,17
2. SECONDARI (cad.)	€ 4,78
CULTURA-ASSISTENZA E SANITA':	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,92
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,96
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,96
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,48
ATTIVITA' SPORTIVE:	
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,96

2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,24
RISTRUTTURAZIONI:	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,48
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,12
ATTIVITA' PER LO SPETTACOLO:	
NUOVE COSTRUZIONI:	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 2,87
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,72
RISTRUTTURAZIONI:	
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,44
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,36
CAMPEGGI:	
NUOVE COSTRUZIONI:	
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 15,46
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 11,33
RISTRUTTURAZIONI:	
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 15,46
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 11,33

Suddetta soluzione, tuttavia, deve tenere conto dei disposti di cui all'art. 44, comma 1, della L.R. 12.2005 che prescrive di determinare l'ammontare delle tariffe *"in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"*.

FASE 2 – ADEGUAMENTO IN RELAZIONE AL P.D.S. ED AL PROGRAMMA TRIENNALE OO.PP. 2011/2013

L'art. 44, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. recita: *“1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, ..., in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.”*

Il Piano dei Servizi del P.G.T. non indica un elenco esaustivo di opere pubbliche da realizzare ma ne detta gli indirizzi generali mentre il Piano Triennale delle OO.PP. 2011/2013 prevede, invece, un insieme di opere che, confrontate con i commi 3 e 4 della art. 44 della L.R. 12/2005, permettono di determinare una programmazione di investimenti così suddivisi:

Per opere di urbanizzazione primaria: € 700.000,00

Per opere di urbanizzazione secondaria: € 1.000.000,00

L'analisi delle previsioni del Piano di Governo del Territorio (D.D.P. e P.D.R.) permette di determinare le seguenti potenzialità edificatorie (calcolate genericamente in metri cubi v.p.p. senza tenere conto del recupero del patrimonio edilizio esistente):

Tipologia tessuto	Superficie totale lotti liberi mq	Indice volumetrico tessuto mc / mq	Volume realizzabile mc
Tessuto residenziale a lago	12.226,00	0,80	9.780,00
Tessuto residenziale aperto di versante	16.107,00	0,80	12.885,60
Tessuto residenziale a bassa e media densità	18.897,00	1,00	18.897,00
Totale tessuto residenziale			41.562,60
Tessuto per strutture ricettive alberghiere	7.447,00	1,00	7.447,00
Commerciale (AT_DM_8)	3.077,00	Vol. esistente + 40%	Circa 1.700,00 Ipotizzato su un volume esistente di circa 3.600,00 mc
Tessuto per strutture ricettive all'aria aperta	118.972,00	0,06	7.138,32
Tessuto a prevalente carattere produttivo	30.431,00 Superficie coperta (Ie) esistente ipotizzata al 50% della superficie totale tessuto (limite P.R.G. precedente)	Ic esistente + 10%	13.693,95 Ipotizzato su H = 9,00 ml pari al limite di zona e solo sul 10% di ampliamento concesso dal P.G.T.
Totale complessivo potenzialità edificatoria P.G.T. <small>(calcolata genericamente in metri cubi v.p.p. senza tenere conto del recupero del patrimonio edilizio esistente)</small>			71.541,87

Calcolo costo base delle urbanizzazioni primarie e secondarie:

Costo urbanizzazioni primarie previste euro (A)	Volume realizzabile mc (B)	<u>Costo base urbanizzazione primaria</u> € / mc (A) / (B)
700.000,00	71.541,87	9,78

Costo urbanizzazioni secondarie previste euro (A)	Volume realizzabile mc (B)	<u>Costo base urbanizzazione secondarie</u> € / mc (A) / (B)
1.000.000,00	71.541,87	13,98

Sussistono tuttavia parametri estremamente variabili che impediscono di determinare l'effettiva incidenza di ogni tipologia di edificazione sulla realizzazione delle urbanizzazioni previste. E' difatti vero che la pianificazione non individua tessuti per nuove attività culturali/assistenziali e per sanità, per nuove attività sportive e per spettacolo. Risulta pertanto difficile proporre una ripartizione verosimile di incidenza delle stesse sulla totalità delle urbanizzazioni previste.

Si ritiene comunque che il calcolo del costo base delle urbanizzazioni sia un dato di raffronto valido ed utile a percepire l'incidenza sulle destinazioni funzionali previste dal P.G.T. in riferimento all'attuale piano delle opere pubbliche anche in considerazione che predetto piano è una previsione di spesa non necessariamente e sicuramente attuata nei tempi previsti per le ovvie ragioni di contrazione delle possibilità economiche dettate dalla finanza pubblica.

FASE 3 – CONFRONTO CON LE TARIFFE DEGLI ENTI APPARTENENTI AL BACINO DI RIFERIMENTO

Onde poter effettuare l'aggiornamento delle voci tariffarie, per comprenderne inoltre la sostenibilità ed evitare notevoli diversità di comportamento, occorre anche valutare le tariffe come sopra stabilite (Fase 1) con quelle oggi vigenti e con la media delle tariffe vigenti dei comuni appartenenti al medesimo bacino di utenza (comuni confinanti, e/o con simili caratteristiche territoriali, gestionali, di popolazione, sviluppo edilizio, ecc), ovvero:

- Comune di Dongo;
- Comune di Gravedona ed Uniti;
- Comune di Gera Lario.

Le relative tariffe sono desumibili dalla allegata “TABELLA 3 – TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI NEI COMUNI DEL BACINO DI UTENZA DI RIFERIMENTO”.

Da un primo confronto appare subito evidente la significativa differenza dovuto al fatto che le tariffe vigenti dei comuni del “bacino” risultano, quasi nella totalità dei casi, completamente disomogenee e, tra l'altro, assolutamente obsolete.

TABELLA 3 – TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI NEI COMUNI DEL BACINO DI UTENZA DI RIFERIMENTO

	DONGO	GRAVEDONA ED UNITI	GERA LARIO	MEDIA comuni "bacino"	DOMASO	DOMASO
	Valori medi varie tipologie di tessuto/zona	Valori medi varie tipologie di tessuto/zona			Tariffa VIGENTE Delibera 1997	Tariffa aggiornata ISTAT
RESIDENZA:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 0,74	€ 1,54	€ 1,44	1,24	€ 1,24	€ 1,65
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 2,50	€ 2,60	€ 2,58	2,56	€ 2,48	€ 3,30
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 0,41	€ 0,87	€ 1,16	0,81	€ 1,03	€ 1,37
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 0,74	€ 0,77	€ 1,36	0,96	€ 1,96	€ 2,61
INDUSTRIA ED ARTIGIANATO:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 7,45	€ 2,82	7,09	5,79	€ 2,48	€ 3,30
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 3,64	€ 1,39	3,96	3,00	€ 2,17	€ 2,89
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 2,27	€ 0,99	2,94	2,07	€ 1,03	€ 1,37
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 7,45	€ 2,82	3,55	4,61	€ 2,48	€ 3,30
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 3,64	€ 1,39	1,98	2,34	€ 2,17	€ 2,89
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 2,27	€ 0,99	1,47	1,58	€ 1,03	€ 1,37
INDUSTRIA ALBERGHIERA:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 6,94	€ 5,08	15,08	6,52	€ 6,46	€ 8,59
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,67	€ 3,73	11,58	7,99	€ 6,46	€ 8,59
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 6,94	€ 5,08	7,54	6,52	€ 6,46	€ 8,59
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,67	€ 3,73	5,79	6,06	€ 6,46	€ 8,59
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 16,83	€ 12,61	32,43	20,62	€ 8,00	€ 10,64
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,38	€ 3,15	8,09	6,54	€ 3,74	€ 4,97
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 16,83	€ 12,61	16,22	15,22	€ 8,00	€ 10,64
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,38	€ 3,15	4,05	5,19	€ 3,74	€ 4,97
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (cad.)	€ 68,83	€ 67,24	€ 129,67	88,53	€ 28,82	€ 38,34
2. SECONDARI (cad.)	€ 33,53	€ 16,77	€ 32,36	27,55	€ 7,19	€ 9,56
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (cad.)	€ 68,83	€ 33,62	€ 64,84	55,76	€ 14,41	€ 19,17
2. SECONDARI (cad.)	€ 33,53	€ 8,39	€ 16,18	19,37	€ 3,59	€ 4,78
CULTURA-ASSISTENZA E SANITA':						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 3,44	€ 3,36	€ 6,48	4,43	€ 1,44	€ 1,92
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 1,68	€ 0,83	€ 1,62	1,38	€ 0,72	€ 0,96
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 3,44	€ 1,68	€ 3,24	2,79	€ 0,72	€ 0,96
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 1,68	€ 0,42	€ 0,81	0,97	€ 0,36	€ 0,48
ATTIVITA' SPORTIVE:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,72	€ 1,68	€ 3,24	2,21	€ 0,72	€ 0,96
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,84	€ 0,41	€ 0,81	0,69	€ 0,18	€ 0,24
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,72	€ 0,84	€ 1,62	1,39	€ 0,36	€ 0,48

2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,84	€ 0,21	€ 0,41	0,49	€ 0,09	€ 0,12
ATTIVITA' PER LO SPETTACOLO:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 5,16	€ 5,04	n.d.	5,10	€ 2,16	€ 2,87
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,56	€ 1,25	n.d.	1,90	€ 0,54	€ 0,72
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 5,16	€ 2,52	n.d.	3,84	€ 1,08	€ 1,44
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,56	€ 0,62	n.d.	1,59	€ 0,27	€ 0,36
CAMPEGGI:						
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 41,63	€ 17,43	n.d.	29,53	€ 11,62	€ 15,46
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 52,04	€ 12,78	n.d.	32,41	€ 8,52	€ 11,33
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>						
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 41,63	€ 17,43	n.d.	29,53	€ 11,62	€ 15,46
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 52,04	€ 12,78	n.d.	32,41	€ 8,52	€ 11,33

FASE 4 – PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO

Dalle considerazioni esposte nelle precedenti fasi, si propone di aggiornare le tariffe secondo la procedura di applicazione della variazione degli indici ISTAT intervenuta dal periodo di ultimo aggiornamento (delibera Giunta Comunale n. 18 del 14.05.1997) fino all'ultimo indice disponibile (marzo 2011).

Questo permette, in sintesi, da un lato di allineare (ove razionale e verosimile) i valori con quelli dei comuni del bacino di riferimento e, dall'altro, di soddisfare in parte ai presunti costi delle urbanizzazioni previsti nella programmazione triennale delle opere pubbliche, ancorché presunti.

Occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i. per le “ristrutturazioni” la tariffa deve corrispondere al 50% di quella per le “nuove costruzioni”.

La proposta di aggiornamento viene indicata di seguito nella Tabella 4.

TABELLA 4 – PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO

	DONGO	GRAVEDONA ED UNITI	GERA LARIO	MEDIA comuni "bacino"	DOMASO	DOMASO	DOMASO	Note
	Valori medi varie tipologie di tessuto/zona	Valori medi varie tipologie di tessuto/zona			Tariffa VIGENTE Delibera 1997	Tariffa aggiornata ISTAT	Proposta di aggiornamento	
RESIDENZA:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 0,74	€ 1,54	€ 1,44	€ 1,24	€ 1,24	€ 1,65	€ 1,65	
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 2,50	€ 2,60	€ 2,58	€ 2,56	€ 2,48	€ 3,30	€ 3,30	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 0,41	€ 0,87	€ 1,16	€ 0,81	€ 1,03	€ 1,37	€ 0,83	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 0,74	€ 0,77	€ 1,36	€ 0,96	€ 1,96	€ 2,61	€ 1,65	
INDUSTRIA ED ARTIGIANATO:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 7,45	€ 2,82	€ 7,09	€ 5,79	€ 2,48	€ 3,30	€ 3,30	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 3,64	€ 1,39	€ 3,96	€ 3,00	€ 2,17	€ 2,89	€ 2,89	
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 2,27	€ 0,99	€ 2,94	€ 2,07	€ 1,03	€ 1,37	€ 1,37	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 7,45	€ 2,82	€ 3,55	€ 4,61	€ 2,48	€ 3,30	€ 1,65	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 3,64	€ 1,39	€ 1,98	€ 2,34	€ 2,17	€ 2,89	€ 1,45	
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 2,27	€ 0,99	€ 1,47	€ 1,58	€ 1,03	€ 1,37	€ 0,69	
INDUSTRIA ALBERGHIERA:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 6,94	€ 5,08	€ 15,08	€ 6,52	€ 6,46	€ 8,59	€ 8,55	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,67	€ 3,73	€ 11,58	€ 7,99	€ 6,46	€ 8,59	€ 8,55	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 6,94	€ 5,08	€ 7,54	€ 6,52	€ 6,46	€ 8,59	€ 4,28	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,67	€ 3,73	€ 5,79	€ 6,06	€ 6,46	€ 8,59	€ 4,28	
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 16,83	€ 12,61	€ 32,43	€ 20,62	€ 8,00	€ 10,64	€ 10,64	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,38	€ 3,15	€ 8,09	€ 6,54	€ 3,74	€ 4,97	€ 4,97	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 16,83	€ 12,61	€ 16,22	€ 15,22	€ 8,00	€ 10,64	€ 5,32	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,38	€ 3,15	€ 4,05	€ 5,19	€ 3,74	€ 4,97	€ 2,49	
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (cad.)	€ 68,83	€ 67,24	€ 129,67	€ 88,53	€ 28,82	€ 38,34	€ 38,34	
2. SECONDARI (cad.)	€ 33,53	€ 16,77	€ 32,36	€ 27,55	€ 7,19	€ 9,56	€ 9,56	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (cad.)	€ 68,83	€ 33,62	€ 64,84	€ 55,76	€ 14,41	€ 19,17	€ 19,17	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (cad.)	€ 33,53	€ 8,39	€ 16,18	€ 19,37	€ 3,59	€ 4,78	€ 4,78	
CULTURA-ASSISTENZA E SANITA':								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 3,44	€ 3,36	€ 6,48	€ 4,43	€ 1,44	€ 1,92	€ 1,92	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 1,68	€ 0,83	€ 1,62	€ 1,38	€ 0,72	€ 0,96	€ 0,96	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 3,44	€ 1,68	€ 3,24	€ 2,79	€ 0,72	€ 0,96	€ 0,96	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 1,68	€ 0,42	€ 0,81	€ 0,97	€ 0,36	€ 0,48	€ 0,48	
ATTIVITA' SPORTIVE:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,72	€ 1,68	€ 3,24	€ 2,21	€ 0,72	€ 0,96	€ 0,96	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,84	€ 0,41	€ 0,81	€ 0,69	€ 0,18	€ 0,24	€ 0,24	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,72	€ 0,84	€ 1,62	€ 1,39	€ 0,36	€ 0,48	€ 0,48	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,84	€ 0,21	€ 0,41	€ 0,49	€ 0,09	€ 0,12	€ 0,12	

ATTIVITA' PER LO SPETTACOLO:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 5,16	€ 5,04	n.d.	€ 5,10	€ 2,16	€ 2,87	€ 2,87	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,56	€ 1,25	n.d.	€ 1,90	€ 0,54	€ 0,72	€ 0,72	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 5,16	€ 2,52	n.d.	€ 3,84	€ 1,08	€ 1,44	€ 1,44	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,56	€ 0,62	n.d.	€ 1,59	€ 0,27	€ 0,36	€ 0,36	
CAMPEGGI:								
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 41,63	€ 17,43	n.d.	€ 29,53	€ 11,62	€ 15,46	€ 15,46	
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 52,04	€ 12,78	n.d.	€ 32,41	€ 8,52	€ 11,33	€ 11,33	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>								
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 41,63	€ 17,43	n.d.	€ 29,53	€ 11,62	€ 15,46	€ 7,73	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 52,04	€ 12,78	n.d.	€ 32,41	€ 8,52	€ 11,33	€ 5,67	

FASE 5 – CASI DI RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La normativa vigente che disciplina il contributo di costruzione si può sostanzialmente ricondurre a:

- D.P.R. 06/06/2001 n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- L.R. 11/03/2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio”.

Tali norme, oltre a delineare le procedure per l’acquisizione dei titoli abilitativi e classificare gli interventi edilizi, individuano puntualmente le casistiche di riduzione e/o esonero dal contributo di costruzione.

FASE 6 – CONCLUSIONI

Pertanto alla luce delle considerazioni, il definitivo aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risulta il seguente:

TABELLA 5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE AGGIORNATI

	DOMASO	Note
	Proposta di aggiornamento	
RESIDENZA:		
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 1,65	
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 3,30	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mc.)	€ 0,83	
2. SECONDARI (€/mc.)	€ 1,65	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
INDUSTRIA ED ARTIGIANATO:		
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 3,30	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,89	
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 1,37	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,65	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 1,45	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. SMALTIMENTO RIFIUTI (€/mq.)	€ 0,69	
INDUSTRIA ALBERGHIERA:		
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 8,55	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 8,55	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 4,28	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 4,28	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI:		
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 10,64	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 4,97	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 5,32	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 2,49	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI:		
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>		
1. PRIMARI (cad.)	€ 38,34	
2. SECONDARI (cad.)	€ 9,56	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>		
1. PRIMARI (cad.)	€ 19,17	
2. SECONDARI (cad.)	€ 4,78	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
CULTURA-ASSISTENZA E SANITA':		
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 1,92	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,96	
<i>RISTRUTTURAZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,96	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,48	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
ATTIVITA' SPORTIVE:		
<i>NUOVE COSTRUZIONI:</i>		
1. PRIMARI (€/mq.)	€ 0,96	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,24	

RISTRUTTURAZIONI:		
1. PRIMARI (€/mq)	€ 0,48	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,12	
ATTIVITA' PER LO SPETTACOLO:		
NUOVE COSTRUZIONI:		
1. PRIMARI (€/mq)	€ 2,87	
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,72	
RISTRUTTURAZIONI:		
1. PRIMARI (€/mq)	€ 1,44	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/mq.)	€ 0,36	
CAMPEGGI:		
NUOVE COSTRUZIONI:		
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 15,46	
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 11,33	
RISTRUTTURAZIONI:		
1. PRIMARI (€/utente autorizzato)	€ 7,73	Art. 44, comma 10, L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. SECONDARI (€/utente autorizzato)	€ 5,67	

2) DETERMINAZIONE PERCENTUALI DI APPLICAZIONE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LE DESTINAZIONI TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

L'articolo 48 (comma 4) della L.R. 12/05 stabilisce che gli interventi relativi a immobili aventi destinazioni per attività commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, qualora soggetti a contributo, comportano la corresponsione, oltre che degli oneri di urbanizzazione, di una quota a titolo di contributo di costruzione nella misura massima del 10% del costo documentato di costruzione.

Occorre premettere che la prima formulazione dell'art. 48, comma 4, L.R. 12/05 unificava la tariffa nella misura del 10% senza la possibilità di applicazione di tariffe inferiori. Solo con l'aggiornamento del testo normativo avvenuta nel 2006 (con la L.R. 12/2006, art. 3) è stata reintrodotta la possibilità di applicazione di tariffe inferiori.

Si evidenzia che è da tempo immemore uso e consuetudine del Comune di Domaso applicare predetta quota massima del 10% e, pertanto, se ne propone il mantenimento.

In fase di acquisizione del titolo abilitativi (sia esso Permesso di Costruire che Denuncia d'Inizio Attività), l'interessato deve pertanto predisporre il relativo computo metrico estimativo redatto secondo il bollettino edito dalla C.C.I.A.A. di Como in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi, riportante i costi reali secondo le variazioni delle quotazioni medie di mercato e pertanto già comprensivi dell'adeguamento derivante dagli indici ISTAT.

3) DETERMINAZIONE DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DELLE AREE PER SERVIZI (ARTT. 46 E 51 DELLA L.R. 12/05 E S.M.I.; ARTT. 9, 11 E 12 DELLE N.T.A. DEL P.D.S.)

L'art. 46 della L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni, stabilisce che in fase di pianificazione esecutiva debbano essere individuate sul territorio comunale delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Lo stesso articolo (comma1, lettera "a") prevede altresì che qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione del Piano Esecutivo e/o Permesso di Costruire, può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, 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.

L'art. 51, comma 5, della L.R. 12/2005 stabilisce che il *"comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture."*

Allo scopo, il Piano dei Servizi del P.G.T. stabilisce, agli artt. 9, 11 e 12, individua la dotazione minima di aree per servizi essenziali e per la monetizzazione, le norme specifiche per la pianificazione esecutiva ed i convenzionamenti nonché le norme specifiche per i mutamenti di destinazione d'uso (per insediamenti commerciali).

Occorre pertanto stabilire quale sia la somma da corrispondere in caso di mancata cessione delle relative aree.

Per analogia di destinazione (aree per servizi) si ritiene che il metodo migliore per quantificare il dovuto sia il criterio stabilito dall'art. 51, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i. che recita: *"si dia luogo ... alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire"*.

Il valore economico dell'area deve considerarsi il valore venale delle stesse, ovvero il prezzo a metro quadrato che il Comune pagherebbe per l'acquisizione dell'area.

La Delibera C.C. n. 4 del 07.03.2011 ha stabilito il valore venale delle aree ai fini del calcolo dell'I.C.I. secondo la seguente tabella:

Valore venale delle aree fabbricabili agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili da applicare dalla data di efficacia del Piano di Governo del Territorio (corrispondente alla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. ai sensi dell'art. 13, comma 11, della L.R. 12/2005 e s.m.i.):

Zona edilizia	Descrizione	Indice volumetrico	Valore venale
Art. 23	Tessuto residenziale diffuso a bassa e media densità	1,00 mc./mq.	150,00 € /mq.
Art. 24	Tessuto residenziale a lago	0,80 mc./mq.	130,00 € /mq.
Art. 25	Tessuto residenziale aperto di versante	0,80 mc./mq.	120,00 € /mq.
Art. 27	Tessuto per strutture ricettive alberghiere	1,00 mc./mq.	100,00 € /mq.
Art. 28	Tessuto per strutture ricettive all'aria aperta	0,06 mc./mq. (con 0,65 mc./mq. alberghiero)	40,00 € /mq.

Art. 29	Tessuto a prevalente carattere produttivo	Esistente + 10%	100,00 € /mq.
---------	---	-----------------	---------------

Dalla tabella ivi allegata si può dedurre che il valore venale “medio” delle aree edificabili residenziali e quelle per strutture ricettive alberghiere è pari a € 125,00 a mq.

Il valore venale delle aree per servizi può essere calcolato con un deprezzamento di circa un terzo rispetto a questo valore medio e, quindi, si può attestare a € 80,00 a mq.

La L.R. n. 12 dell' 11 marzo 2005 e s.m.i. prevede in capo ai Comuni la possibilità, nei casi di interventi edilizi finalizzati al recupero a fini abitativi dei piani sottotetto e previa adozione di idoneo atto amministrativo:

- di applicare una maggiorazione in misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto (art. 64, comma 7);
- di subordinare il recupero a fini abitativi dei piani sottotetto, qualora destinati alla creazione di nuove unità immobiliari, al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura variabile di minimo 1,00 mq. ogni 10 mc. ed al massimo 25,00 mq. per ogni nuova unità immobiliare (art. 64, comma 3);
- di disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni atte al recupero a fini abitativi dei piani sottotetto (art. 65, comma 1bis).

Il P.G.T.:

- non preclude la possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi in specifiche zone di territorio consentendone di conseguenza l'applicazione indistinta;
- non individua (per essi) la dotazione minima degli spazi pertinenziali da garantire, confermando pertanto le misure minime e massime previste dall'art. 64, L.R. 12/2005.

Pertanto, premesso che:

- nessun atto amministrativo è stato assunto, successivamente alla L.R. 12/2005, per eventuale applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi della medesima L.R.;

- il comma 3 dell'art. 64 della L.R. 12/05, e s.m.i., prevede che in caso di recupero del sottotetto a fini abitativi con la creazione di nuove unità immobiliari per i quali vige l'obbligo di reperire spazi a parcheggio nella misura prevista, sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo, gli interventi di recupero sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire e che tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune;

In questa sede, è pertanto necessario determinare:

- a) il costo di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziali;
- b) la maggiorazione del contributo di costruzione.

4) DETERMINAZIONE DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO PERTINENZIALI DA REPERIRE (ex art. 64, comma 3, L.R. 12/2005) IN CASO DI INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI

L'art. 64, comma 3, della L.R. 12/2005 dispone che il costo di monetizzazione sia determinato “... *in relazione al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire ...*”.

Pertanto è necessario determinare il reale costo che l'Ente pubblico dovrebbe sostenere in caso di realizzazione di parcheggi pubblici.

Le ultime opere pubbliche inerenti la realizzazione di aree a parcheggio eseguite nel quinquennio antecedente alla data odierna, hanno visto una media dei costi di realizzazione delle stesse pari a circa 1.500,00 € a posto auto.

L'incidenza al mq., pertanto, per la realizzazione di nuovi posti auto risulta essere:

$$\text{€ } 1.500,00 / 12,5 \text{ mq. (stallo standard di ml. } 2,50 \times 5,00) = \text{€}/\text{mq. } \underline{\underline{120,00}}$$

In caso di accoglimento della richiesta di monetizzazione, l'onere di reperimento dei parcheggi risulta a cura e carico del Comune, che dovrà procedere previa identificazione e acquisizione di idonea area da destinare a tale fine e successivamente all'esecuzione delle opere per la realizzazione degli spazi previsti, nell'ambito delle previsioni del P.G.T.

5) DETERMINAZIONE DELLA MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ex art. 64, comma 7, L.R. 12/2005) IN CASO DI INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI

Stante la previsione normativa dell'art. 64, comma 7, L.R. 12/2005 e la finalità condivisa della L.R. 12/2005 che ha come obiettivo il contenimento del consumo di suolo ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, **non si ritiene opportuno prevedere la maggiorazione consentita dalla L.R. 12/2005** e, pertanto, il contributo di costruzione commisurato a tutte le voci che lo compongono (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione + monetizzazione spazi a parcheggio pertinenziali) resterà quello stabilito dalle vigenti tariffe approvate senza maggiorazioni.

6) DETERMINAZIONE DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE/REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO (ART. 16 E ART. 49 DELLE N.T.A. DEL P.D.R.)

In considerazione di quanto indicato al punto 4 (DETERMINAZIONE DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO PERTINENZIALI DA REPERIRE (ex art. 64, comma 3, L.R. 12/2005) IN CASO DI INTERVENTI DI RECUPERO SOTTOTETTO A FINI ABITATIVI) per analogia di argomento si indica quale costo di monetizzazione per mancata cessione/realizzazione degli spazi a parcheggio (art. 16 e art. 49 delle N.T.A. del P.D.R.) quello ivi quantificato e, quindi pari ad **€ 120,00 a mq.**

7) MODALITA' DI VERSAMENTO

Le modalità di versamento del contributo di costruzione proposte sono di seguito riportate.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il versamento del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione potrà essere così ripartito:

Per somme totali inferiori a € 5.000,00:

1. 100% al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di D.I.A. e S.C.I.A. all'atto della presentazione al Protocollo comunale;

ovvero, per somme totali superiori a € 5.000,00:

1. 50% al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di D.I.A. e S.C.I.A. all'atto della presentazione al Protocollo comunale;
2. 50% (maggiorato degli interessi legali) entro 12 mesi dalla data di cui al punto 1.

Il saldo dovrà comunque essere corrisposto entro la data di ultimazione dei lavori se antecedente predetti termini.

A garanzia del pagamento della seconda rata del contributo dovuto, dovranno essere presentate opportune garanzie bancarie come meglio descritte nel successivo paragrafo "Considerazioni finali".

COSTO DI COSTRUZIONE

Per somme totali inferiori a € 10.000,00:

1. 100% al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di D.I.A. e S.C.I.A. all'atto della presentazione al Protocollo comunale;

ovvero, per somme totali superiori a € 10.000,00:

1. 50% al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di D.I.A. e S.C.I.A. all'atto della presentazione al Protocollo comunale;
2. 50% (maggiorato degli interessi legali) entro 12 mesi dalla data di cui al punto 1.

Il saldo dovrà comunque essere corrisposto entro la data di ultimazione dei lavori se antecedente predetti termini.

A garanzia del pagamento della seconda rata del contributo dovuto, dovranno essere presentate opportune garanzie bancarie come meglio descritte nel successivo paragrafo "Considerazioni finali".

MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DI AREE PER SERVIZI ESSENZIALI

Il versamento della monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, all'atto della stipula della Convenzione urbanistica relativa alla pianificazione esecutiva in attuazione.

MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI A PARCHEGGIO DA REPERIRE AI SENSI DELL'ART. 64, COMMA 3, L.R. 12/05

Il versamento della monetizzazione per la mancata dotazione di spazi a parcheggio privato ai sensi dell'art. 64, comma 3, L.R. 12/2005, dovrà essere effettuato in unica soluzione al momento del ritiro del Permesso di Costruire o, in caso di D.I.A. e S.C.I.A. all'atto della presentazione al Protocollo comunale.

CONSIDERAZIONI FINALI

- 1) I volumi e gli spazi destinati a ricovero delle autovetture non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/05.
- 2) A garanzia del pagamento della seconda rata afferenti al contributo di costruzione, il richiedente dovrà presentare opportune garanzie reali bancarie con l'osservanza delle seguenti disposizioni:
 - a) la garanzia finanziaria dovrà:
 - comprendere, nell'ammontare complessivo, gli importi dilazionati e maggiorati degli interessi legali calcolati sulla durata della massima dilazione ammessa;
 - essere esigibile dal Comune a prima richiesta;
 - prevedere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile;
 - prevedere espressa rinuncia ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile;
 - b) il debito residuo non può essere frazionato in più di 2 (due) rate secondo quanto sopra stabilito;
 - c) sulle somme dovute per effetto della rateizzazione dovrà essere corrisposto l'interesse legale;
 - d) alla scadenza di ogni rata, qualora sia intervenuto l'aggiornamento del contributo, la quota di rateo dovrà essere maggiorata di una somma pari al valore percentuale del suddetto aumento per la destinazione corrispondente;
 - e) in caso di ritardo nel pagamento delle singole rate alle scadenze fissate, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.
- 3) La presentazione della dichiarazione di fine lavori, anche parziale, prima della scadenza dei termini indicati al paragrafo "Modalità di versamento", comporterà il versamento immediato e totale del contributo residuo maggiorato degli interessi legali calcolati dalla data dell'Avviso e/o della Comunicazione Comunale.

A scomputo totale o parziale del contributo commisurato afferente agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono chiedere, nell'istanza per l'ottenimento dei titoli abilitativi, di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria alle condizioni di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 163/06. La richiesta di scomputo dovrà essere corredata da computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi unitari risultanti dal listino edito dalla C.C.I.A.A. di Como in vigore all'atto della richiesta dei titoli abilitativi. Per le opere autorizzate dovrà essere presentata idonea garanzia bancaria o assicurativa.

Le disposizioni di cui alla presente sono da intendersi integrate dalle normative statali e regionali vigenti in materia, sostituisce a abroga ogni precedente e analoga disposizione.