

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA
PROVINCIA DI LODI

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

02 | 23

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE.....3

 Metodologia.....3

 Oneri vigenti.....3

 Confronto con i Comuni confinanti.....3

 Proposta di revisione.....3

 Elementi per la valutazione da parte dell'Amministrazione.....5

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA
 Protocollo Arrivo N. 1780/2023 del 24-02-2023
 Allegato 1 - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Metodologia

L'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione è stato compiuto con riferimento all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale come determinato dall'ISTAT.

Il modello RIVALUTA dell'ISTAT determina il seguente valore di aggiornamento.

Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale				
Indice Nazionale - Indice generale				
Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Dicembre	2006	novembre	2022	+43,5

Si precisa che alla data di redazione della presente non è disponibile un dato più aggiornato rispetto a quello di novembre 2022.

Oneri vigenti

Gli oneri vigenti sono stati introdotti nel 2006.

Le zone di riferimento non risultano coerenti con il PGT del 2009-2022.

Confronto con i Comuni confinanti

L'analisi degli oneri di Castiglione d'Adda rispetto ai comuni confinanti non appare significativa in forza della forte differenza di peso demografico e di struttura urbana.

Per completezza di indagine si deve comunque riportare che gli oneri di urbanizzazione dei Comuni limitrofi sono generalmente inferiori a quelli vigenti a Castiglione.

Proposta di revisione

Nella tabella seguente sono riportati gli oneri vigenti, proposti e le relative differenze.

Si precisano i seguenti casi specifici:

Interventi caratterizzati da una pluralità di funzioni	si applicano gli oneri di ciascuna funzione proposta suddivisi per le relative quantità di progetto
interventi in Ambito agricolo a favore di imprese agricole non aventi la qualificazione soggettiva di imprenditore agricolo a titolo principale oppure in assenza di titolo abilitativo (e quindi assoggettati al Permesso di costruire in sanatoria)	si applicano gli oneri della rispettiva destinazione (<i>Industria</i> per le attrezzature e infrastrutture agricole, <i>Residenza - Tessuto consolidato residenziale interne al Parco</i> per gli edifici abitativi)
interventi a destinazione agricola eseguiti in ambiti urbanistici diversi dall'Ambito agricolo	si applicano gli oneri dell'ambito urbanistico in cui ricadono

		VIGENTI		PROPOSTI (rosso = diminuzione)		DIFFERENZE (rosso = diminuzione)	
Data di aggiornamento		dic-06		gen-23		gen-23	
Destinazione		Nuova costruz.	Ristrutt.	Nuova costruz.	Ristrutt.	Nuova costruz.	Ristrutt.
RESIDENZA – Tessuto di impianto tradizionale, AS 1, AS 2, AS 6 (€/mq)	primaria	2,77	1,67	3,97	1,59	1,20	-0,08
	secondaria	6,57	1,99	9,43	3,77	2,86	1,78
	totale	9,34	3,66	13,40	5,36	4,06	1,70
RESIDENZA – Tessuto consolidato residenziale e Tessuto consolidato residenziale interno al Parco, AS 3, AS 4 Ambito di trasformazione (€/mc)	primaria	5,64	1,67	8,09	3,24	2,45	1,57
	secondaria	6,57	1,99	9,43	3,77	2,86	1,78
	totale	12,21	3,66	17,52	7,01	5,31	3,35
INDUSTRIA ARTIGIANATO PRODUTTIVO E NON AS 5 (€/mq)	primaria	4,65	2,33	6,67	2,67	2,02	0,34
	secondaria	2,62	1,31	3,76	1,50	1,14	0,19
	Smalt. rifiuti	1,63	0,81	2,34	0,94	0,71	0,13
	totale	7,27	3,64	12,77	5,11	3,87	0,66
INDUSTRIA ALBERGHIERA (€/mq)	primaria	17,86	8,93	25,63	10,25	7,77	1,32
	secondaria	10,84	5,42	15,56	6,22	4,72	0,80
	totale	28,70	14,35	41,18	16,47	12,48	2,12
ATTIVITA' DIREZIONALE, COMMERCIALE E ARTIGIANATO DI SERVIZIO (€/mq)	primaria	36,99	18,50	53,08	21,23	16,09	2,73
	secondaria	15,94	7,98	22,87	9,15	6,93	1,17
	totale	52,93	26,48	75,95	30,38	23,02	3,90
PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI (€/cad)	primaria	147,98		212,35	84,94	64,37	
	secondaria	63,79		91,54	36,62	27,75	
	totale	211,77		303,89	121,56	92,12	

ATTREZZATURE CULTURALI-SANITARIE ED ASSISTENZIALI (€/mq)	primaria	7,40		10,62	4,25	3,22	
	secondaria	3,19		4,58	1,83	1,39	
	totale	10,59		15,20	6,08	4,61	
ATTREZZATURE SPORTIVE (€/mq)	primaria	3,70		5,31	2,12	1,61	
	secondaria	1,59		2,28	0,91	0,69	
	totale	5,29		7,59	3,04	2,30	
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO (€/mq)	primaria	11,10		15,93	6,37	4,83	
	secondaria	4,78		6,86	2,74	2,08	
	totale	15,88		22,79	9,12	6,91	

Si deve evidenziare che l'accorpamento di diverse fattispecie all'interno di un'unica categoria di tariffa (RESIDENZA - Tessuto consolidato residenziale e Tessuto consolidato residenziale interno al Parco, AS 3, AS 4 e Ambito di trasformazione) deriva dalla ripartizione presente negli oneri vigenti. In pratica la suddivisione delle categorie B2 - B3 - C1 nel vigente è senza effetti pratici avendo tutte i medesimi valori unitari.

Le caselle senza valori nelle colonne del vigente e delle differenze derivano dalla mancanza di un valore allo stato attuale.

I valori degli oneri per la ristrutturazione edilizia sono calcolati con riferimento alla LR 12/2005, ovvero con riduzione pari al 60% rispetto alla nuova costruzione.

Elementi per la valutazione da parte dell'Amministrazione

Quanto sopra riportato è il risultato dell'applicazione oggettiva di un metodo matematico.

Sono lasciate alla competenza dell'Amministrazione Comunale tutte le valutazioni di opportunità circa le modifiche (in aumento o in riduzione, per singole categorie o per tutte) ai valori unitari come sopra determinati.

Si segnalano i seguenti elementi:

- 1) L'incidenza degli oneri sulle scelte da parte degli operatori immobiliari non appare significativa visti i ridotti importi unitari.
- 2) Ancorché non sostanziali ai fini del bilancio complessivo dell'Ente, le entrate derivanti dagli oneri di urbanizzazione sono pur sempre una risorsa significativa per la finanza pubblica.
- 3) Il valore degli oneri di urbanizzazione deve essere proporzionale alle spese complessive che L'Amministrazione sostiene per la realizzazione delle opere pubbliche, ma soprattutto per la gestione e manutenzione ordinaria del patrimonio comunale.
- 4) Gli oneri di urbanizzazione devono essere proporzionati ai costi di realizzazione delle opere anche al fine di consentire uno scomputo parziale e non totale dei medesimi e quindi l'incameramento di risorse in occasione di interventi importanti.