

Con delibera di Giunta Comunale N. 67 del 23/03/2007 avente in oggetto :  
“Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento  
dei rifiuti ai sensi degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/2001 e dell’art.44 della Legge  
Regionale 11 marzo 2005 N. 12.” **sono stati approvati** gli aggiornamenti alle tariffe  
degli oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti.

### **La delibera di Giunta diventerà esecutiva il giorno 10/04/2007.**

Al fine di una puntuale informazione se ne pubblica l’estratto.

...omissis....

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive e Politiche  
Economiche, dott. Franco Sacchi

#### **Premesso che:**

- la Giunta Comunale, con deliberazione 19 novembre 2003 n.301, ha aggiornato gli oneri di  
urbanizzazione e di smaltimento rifiuti, determinando i seguenti importi:

#### **Residenza**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 10,75  
urbanizzazione secondaria €/mq 11,96

*Interventi di recupero:*

urbanizzazione primaria €/mq 5,38  
urbanizzazione secondaria €/mq 5,98

#### **Attività produttive**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 13,87  
urbanizzazione secondaria €/mq 9,86  
Smaltimento rifiuti €/mq 4,13

*Interventi di recupero:*

urbanizzazione primaria €/mq 6,93  
urbanizzazione secondaria €/mq 4,92  
Smaltimento rifiuti €/mq 2,07

#### **Attività turistico ricettive (escluso campeggi)**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 39,62  
urbanizzazione secondaria €/mq 49,17

*Interventi di recupero:*

urbanizzazione primaria €/mq 19,81  
urbanizzazione secondaria €/mq 24,59

#### **Attività terziarie (escluso spettacolo e pratica sportiva)**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 102,59  
urbanizzazione secondaria €/mq 73,09

*Interventi di recupero: Interventi di recupero:*

urbanizzazione primaria €/mq 51,29  
urbanizzazione secondaria €/mq 36,55

#### **Attività terziarie (solo attività per lo spettacolo)**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 30,78  
urbanizzazione secondaria €/mq 21,92

#### **Residenza “prima casa”**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 10,75  
urbanizzazione secondaria (proprietà) €/mq 8,38  
urbanizzazione secondaria (superficie) €/mq 5,98

*Interventi di recupero:*

urbanizzazione primaria €/mq 5,38  
urbanizzazione secondaria €/mq 5,98

#### **Attività commerciali**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 102,59  
urbanizzazione secondaria €/mq 65,78

*Interventi di recupero:*

urbanizzazione primaria €/mq 51,29  
urbanizzazione secondaria €/mq 32,88

#### **Attività turistico ricettive (campeggi)**

*Aree coperte - Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 39,62  
urbanizzazione secondaria €/mq 49,17

*Aree coperte - Interventi di recupero:*

urbanizzazione primaria €/mq 19,81  
urbanizzazione secondaria €/mq 4,59

*Aree scoperte:*

urbanizzazione primaria €/mq 0,28  
urbanizzazione secondaria €/mq 0,35

#### **Attività terziarie (solo attività per pratica sportiva)**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 10,26  
urbanizzazione secondaria €/mq 7,31

urbanizzazione primaria €/mq 5,13

urbanizzazione secondaria €/mq 3,65

#### **Attività espositive, congressuali e fieristiche**

*Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria €/mq 30,78  
urbanizzazione secondaria €/mq 21,92

**Interventi di recupero:**

urbanizzazione primaria €/mq 15,39  
 urbanizzazione secondaria €/mq 10,96

**Servizi assistenziali e sanitari****Nuove costruzioni:**

urbanizzazione primaria €/mq 20,52  
 urbanizzazione secondaria €/mq 14,61

**Lavaggi****Nuove costruzioni:**

urbanizzazione primaria €/mq 13,87  
 urbanizzazione secondaria €/mq 9,86  
 Smaltimento rifiuti €/mq 4,13

**Interventi di recupero:**

urbanizzazione primaria €/mq 15,39  
 urbanizzazione secondaria €/mq 10,96

**Parcheggi coperti e silos autoveicoli:****Nuove costruzioni:**

urbanizzazione primaria €/cad 410,37  
 urbanizzazione secondaria €/cad 292,34

**Piscine****Nuove costruzioni:**

urbanizzazione primaria €/mc 10,75  
 urbanizzazione secondaria €/mc 0,00

- sono qualificate opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione dei relativi oneri di costruzione, le opere indicate agli articoli 16 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e 44 comma 3 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. e cioè le strade residenziali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e i cavidotti per le reti di telecomunicazione;
- sono qualificate opere di urbanizzazione secondaria, ai fini della determinazione dei relativi oneri di costruzione, le opere indicate agli articoli 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e 44 comma 4 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. e cioè gli asili nido e scuole materne, le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, le aree verdi di quartiere, i presidi per la sicurezza pubblica, le aree verdi di quartiere e i cimiteri;
- il permesso di costruire relativo a costruzioni e impianti industriali o artigianali comporta, ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. 380/2001, anche la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- gli oneri di urbanizzazione devono essere aggiornati ogni tre anni, sulla base dei costi delle relative opere, ai sensi dell'articolo 44 comma 1 della legge regionale citata;
- si è quindi proceduto ad una analisi dei costi effettivi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in ordine alle dotazioni previste dal piano regolatore generale vigente per le relative destinazioni, al fine di pervenire ad una quantificazione degli oneri rispondente ai costi attuali;
- si è altresì proceduto ad equiparare il trattamento delle destinazioni "terziarie" al "direzionale commerciale", distinguendo da queste ultime la "grande distribuzione", nonché a determinare una specifica categoria di attività di trasformazione del suolo, qualificata dal fatto della mancata produzione di superficie lorda di pavimento, per la quale gli oneri sono quantificati in misura percentuale dell'attività di riferimento;
- lo sviluppo dei conteggi è visibile nella tabella allegata sotto la lettera "A", quale parte integrante del presente provvedimento, con le precisazioni che seguono:
- relativamente al costo unitario dell'istruzione di €/mq 195,00, si è considerato il costo, arrotondato, desunto dalla pubblicazione *Prezzi Tipologie Edilizie* (realizzata dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano per l'anno 2006) per la tipologia F1 – edilizia pubblica (scuola) che è di €/mq 535,00, oltre all'i.v.a., tenuto conto di un indice fondiario di 0,3 mq/mq ( $535,00 \times 20\% \times 0,3 = 192,60$ );
- relativamente al costo unitario delle *attrezzature civili* di €/mq 378,00, si è considerato il costo, desunto dalla pubblicazione di cui sopra per la tipologia per la tipologia D2, D3, e D16 – edilizia terziaria (uffici) che è mediamente di €/mq 1.050,00, oltre all'i.v.a., tenuto conto di un indice fondiario di 0,3 mq/mq ( $1.050,00 \times 20\% \times 0,3 = 378,00$ );

- relativamente al costo unitario del *verde* di €/mq 33,00, si è considerato il costo, arrotondato, desunto dalla pubblicazione di cui sopra per la tipologia II – opere esterne (giardino pubblico) che è di €/mq 27,40, oltre all'i.v.a. ( $27,40 \times 20\% = 32,40$ );
- relativamente al costo unitario dei *parcheggi* di €/mq 57,00, si è considerato il costo, arrotondato, desunto da una stima parametrica effettuata nel 2006 dall'ufficio che è di €/mq 47,00, oltre all'i.v.a. ( $47,00 \times 20\% = 56,40$ );
- relativamente al costo unitario delle *strade* di €/mq 57,00, si è considerato il costo, arrotondato, desunto da una stima parametrica effettuata nel 2006 dall'ufficio che è di €/mq 47,00, oltre all'i.v.a. ( $47,00 \times 20\% = 56,40$ );
- relativamente alla superficie destinata a strada per ogni abitante teorico nel *residenziale*, si è considerata la superficie in cessione per la viabilità (mq 310.289) desunta dalla previsioni insediative indicate nella relazione illustrativa del piano regolatore vigente (tabelle A, B, C e D), tenuto conto che la medesima è correlata alla residenza mediamente nella misura del 80% e ad una capacità insediativa di 9.468 abitanti con 33 mq per abitante ( $310.289 \times 80\% : 9.468 = 26,22$ );
- relativamente alla superficie destinata a strada per ogni mq 100 di *produttivo*, si è considerata la superficie in cessione per la viabilità (mq 75.743) desunta dalla previsioni insediative indicate nella relazione illustrativa del piano regolatore vigente (tabella A schede normative Snia, Scalo F.S. e Neca), tenuto conto che la medesima è correlata al produttivo nella misura del 30% e ad una superficie edificabile produttiva totale di mq 97.058,33 desunta dall'applicazione dell'indice di utilizzazione di 0,6 mq per mq alla s.l.p. produttiva di mq 58.235 ( $75.473 \times 30\% : 97.058,33 \times 100 = 23,33$ ), nonché il dato fattuale che tali attività sono individuate in misura rilevante anche nell'ambito delle *aree per attività esistenti* ove agli indici edilizi sono sottesi indici urbanistici più rilevanti di quelli delle schede normative;
- relativamente alla superficie destinata a strada per ogni mq 100 di *terziario direzionale commerciale*, si è considerata la superficie in cessione per la viabilità desunta dalla previsioni insediative indicate nella relazione illustrativa del piano regolatore vigente (tabella A schede normative Snia, Scalo F.S. e Neca), tenuto conto che la medesima è correlata al terziario direzionale commerciale nella misura del 30% e ad una s.l.p. per terziario direzionale commerciale di mq 58.235 ( $75.473 \times 30\% : 58.235 \times 100 = 38,88$ );
- relativamente al *commerciale grande distribuzione*, la superficie a strada è quantificata in aumento del 50% rispetto alla precedente, al fine di considerare la maggiori esigenze viabilistiche indotte dalla specifica destinazione, mentre gli standard sono quantificati in aumento del 100%, in ragione di quanto previsto dalla legge regionale 23 luglio 1999 n.14;
- relativamente al *turistico ricettivo*, la superficie a strada è assimilata a quella del *terziario direzionale commerciale* perché le esigenze di mobilità viabilistica sono analoghe, mentre gli standard sono quantificati in diminuzione del 50% per le minori esigenze di dotazione connesse a questa attività, paragonabile a quella residenziale ma con l'esclusione di alcuni servizi, come ad esempio l'istruzione, tipicamente associati a permanenze di lunga durata;
- relativamente alle *espositive congressuali fieristiche*, le dotazioni sono state parificate al *terziario direzionale commerciale* perché il carico urbanistico è analogo;
- relativamente ai *servizi*, tipologia già di per sé ascrivibile a dotazione delle altre funzioni, si è considerata la necessità di fornire a dette attività una dotazione minima di urbanizzazioni in ragione della domanda funzionale comunque indotta;
- gli oneri da corrispondere per gli smaltimenti e per i posti auto, in ragione della scarsa significatività statistica, sono stati quantificati mediante aggiornamento del valore attuale sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (+ 11,9% dal novembre 2003 all'ultimo dato disponibile);

I valori ottenuti, secondo quanto emerso dall'istruttoria, sono paragonabili a quelli in uso in città di analoghe caratteristiche e sono compatibili con quelli in uso nei centri minori all'intorno di Pavia. I progetti di trasformazione urbanistica istruiti nel corso degli ultimi due anni peraltro, presentano costi di urbanizzazione primaria significativamente superiori agli oneri dovuti, e ciò induce quindi a prestare particolare affidamento nei calcoli effettuati.

Per i casi particolari sotto elencati si stabilisce che i valori siano declinati nel seguente modo:

- gli oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale pubblica sono ridotti del 30% nelle aree assegnate in proprietà e del 50% nelle aree assegnate in diritto di superficie, in base a quanto previsto dal Consiglio Comunale con deliberazione 9 maggio 1983 n.164;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria per l'edilizia residenziale convenzionata sono ridotti del 10% in ragione della identità di *ratio* di questa fattispecie di edificazione con le previsioni normative che accordano in via generalizzata riduzioni degli oneri per l'edilizia residenziale pubblica;
- gli oneri per le attività diverse dal residenziale ove non è prevista la realizzazione di s.l.p. quali, ai fini meramente esemplificativi, i depositi a cielo aperto, i depositi per esposizione e vendita di prodotti, i campeggi, la pratica sportiva, gli impianti di lavaggio, si calcolano sulla superficie di intervento e sono ridotti del 70%;
- gli oneri da corrispondere per la realizzazione di piscine ad uso privato sono pari agli oneri di urbanizzazione primaria per la residenza;

Al fine di eliminare possibili dubbi interpretativi si precisa inoltre che:

- gli oneri per la residenza, la residenza "prima casa" e le piscine ad uso privato sono definiti per metro cubo, gli oneri per le altre destinazioni, ad eccezione dei parcheggi, sono definiti per metro quadrato, gli oneri per i parcheggi, se dovuti, sono definiti a "forfait" per ogni singolo posto auto.
- gli oneri da corrispondere per la realizzazione della prima abitazione, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 17 comma 2 del D.P.R. 380/2001, sono pari a quelli da corrispondere per l'edilizia residenziale pubblica a condizione che sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore;
- gli oneri da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione che non comportano demolizione e ricostruzione sono ridotti del 50%, ai sensi del comma 10 dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12;
- le attività che dovessero presentare problemi in termini di qualificazione della relativa destinazione d'uso, nonché le problematiche che dovessero emergere nell'applicazione dei contributi, saranno stabilite con circolare del dirigente del settore Ambiente e Territorio, alla luce degli approfondimenti tecnici predisposti dagli Uffici.

La Giunta Regionale, con deliberazione 27 dicembre 2006 n.8/3951, ha approvato gli indirizzi per la riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione agli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, precisando che in attesa della individuazione, da parte della medesima, dei limiti minimi obbligatori di riduzione del fabbisogno energetico primario di un edificio, è possibile riferirsi ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, definiti dall'allegato "C" del decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192. La riduzione degli oneri di urbanizzazione può essere individuata, in attesa della determinazione regionale dei limiti minimi obbligatori di riduzione del fabbisogno energetico primario di un edificio, in misura pari al 2 per cento ogni 10 punti di riduzione del fabbisogno limite di energia primaria, tenuto conto del rapporto di forma dell'edificio, così come meglio declinato nella tabella allegata sotto la lettera "B" quale parte integrante del presente provvedimento.

Preso atto della discussione svoltasi in merito e riportata nel verbale di seduta.

Visti: il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;  
il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;  
la legge regionale 11 marzo 2005 n.12;  
lo statuto comunale.

Visti i pareri favorevoli sulla presente deliberazione espressi in relazione alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile, ed allegati per costituire parte integrante e sostanziale.

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

- 1- di aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimenti rifiuti, da applicare nel territorio comunale per gli interventi edilizi assoggettati al contributo di cui agli articoli 16 e 19 del D.P.R. 380/01 e 44 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, secondo la misura indicata nella tabella allegata sotto la lettera "A", quale parte integrante del presente provvedimento;
- 2- di approvare tutte le precisazioni di cui in premessa al fine di definire i casi particolari e di eliminare i possibili dubbi interpretativi circa le modalità di calcolo degli oneri;
- 3- di ridurre gli oneri di urbanizzazione in relazione agli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in misura pari al 2 per cento ogni 10 punti di riduzione del fabbisogno limite di energia primaria, , tenuto conto del rapporto di forma dell'edificio, così come meglio declinato nella tabella allegata sotto la lettera "B" quale parte integrante del presente provvedimento, dando atto che la materia sarà successivamente disciplinata in apposito regolamento;
- 4- di introitare le somme di cui al punto precedente al C.C.R. n. 290
- 5- di applicare le nuove tariffe contenute nel presente atto ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività che ne siano assoggettati, rispettivamente rilasciati e presentate alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.

Pavia 19 marzo 2007

Ufficio Giuridico Convenzionale  
dott. Fabio Panighi

il Responsabile del Servizio Urbanistica  
arch. Simona Collarini

il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio  
arch. Gregorio Praderio

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata  
Attività Produttive e Politiche Economiche  
dott. Franco Sacchi

Visto Il Direttore Generale  
dott. Giampaolo Borella

## ALLEGATO A

### Residenziale (\*) – (\*\*)

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/mq	17,10
urbanizzazione secondaria	€/mq	28,31

### Produttivo

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/mq	15,96
urbanizzazione secondaria	€/mq	15,30
Smaltimento rifiuti	€/mq	4,62

### Terziario direzionale commerciale

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/mq	50,73
urbanizzazione secondaria	€/mq	51,00

### Commerciale grande distribuzione

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/mq	89,49
urbanizzazione secondaria	€/mq	102,00

### Turistico ricettivo

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/mq	36,48
urbanizzazione secondaria	€/mq	42,75

### Espositive congressuali fieristiche

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/mq	50,73
urbanizzazione secondaria	€/mq	51,00

### Servizi

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/mq	36,48
urbanizzazione secondaria	€/mq	22,50

### Parcheggi

#### *Nuove costruzioni:*

urbanizzazione primaria	€/cad	459,20
urbanizzazione secondaria	€/cad	327,13

(\*) Per l'edilizia residenziale pubblica gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 30% (proprietà) e 50% (superficie);

(\*\*) Per l'edilizia residenziale convenzionata gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 10%;

Per gli interventi di ristrutturazione che non comportano demolizione e ricostruzione gli oneri di urbanizzazione sono ridotti alla metà;

Per le attività non produttive di S.l.p. (depositi a cielo aperto, esposizione e vendita di prodotti, campeggi, pratica sportiva, lavaggi auto) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si calcolano sulla superficie di intervento e sono ridotti del 70%.

**ALLEGATO B**

	<b>decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 - allegato C</b>		
	<b><i>rapporto di forma dell'edificio</i></b>	<b><i>fabbisogno limite di energia primaria per climatizzazione invernale</i></b>	
	<i>s/v</i>	<i>Kwh/mq anno</i>	
	minore o uguale a 0,2	55,00	
	0,25	61,43	
	0,30	67,86	
	0,35	74,29	
	0,40	80,71	
	0,45	87,14	
	0,50	93,57	
	0,55	100,00	
	0,60	106,43	
	0,65	112,86	
	0,70	119,29	
	0,75	125,71	
	0,80	132,14	
	0,85	138,57	
	maggiore o uguale di 0,9	145,00	

<b>esempio di riduzione</b>		
<i>riduzione 2% oneri per fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale</i>	<i>riduzione 4% oneri per fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale</i>	
<i>Kwh/mq anno</i>	<i>Kwh/mq anno</i>	
45,00	35,00	
51,43	41,43	
57,86	47,86	
64,29	54,29	
70,71	60,71	
77,14	67,14	
83,57	73,57	
90,00	80,00	
96,43	86,43	
102,86	92,86	
109,29	99,29	
115,71	105,71	
122,14	112,14	
128,57	118,57	
135,00	125,00	

La città di Pavia è ubicata nella zona climatica “E” e dispone di 2623 gradi giorno secondo la tabella allegata al DPR 413/1992.

s = superficie che delimita verso l'esterno (ovvero verso ambienti non dotati di riscaldamento) il volume riscaldato v.

v = volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano per i valori intermedi di s/v si procede mediante interpolazione lineare

.....omissis.....