

Tabella n. 3 - Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primarie per un insediamento teorico di 5.000 abitanti

opere di urbanizzazione primaria	incidenza unità fisica per unità di superficie	quantità di infrastruttura	costo unitario infrastruttura	costo totale infrastruttura	costo medio per abitante	costo medio per mc. edif. (1 ab.X 80 mc.)	note
	1	2	3	4	5	6	
sistema viario pedonale e veicolare	mq. 0.15	mq. 100.000	93	9,3x10 ⁶	1.860,00	23,25	
rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	ml. 0.015	ml. 10.00	348	3,48x10 ⁶	580,31 115,69 (*)	8,70	(*) per depuraz.
opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua	ml. 0.015	ml. 10.000	201	2,01x10 ⁶	402	5,02	
spazi di sosta e parcheggio					703	8,79	vedi tabella 4 per operazioni di computo
reti ed impianti per la pubblica illuminazione	ml. 0.015	ml. 10.000	71,27	712,7x10 ³	142,54	1,78	
costo parziale opere di urbanizzazione primaria					3.803,54	47,54	
oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di sistema di distribuzione energia elettrica, gas, e telefono;.....15% di 3.803,54							
a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento;							
b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insed. }10% di 3.803,54							
residenziali ed attrezzature per il traffico;							
c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere							
					570,53	}	11,89
					380,35		
Costo globale opere di urbanizzazione primaria						59,43	

Tabella n. 4 - Computo dell'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria per un insediamento teorico di 5.000 abitanti

opere di urbanizzazione secondaria	Standard urbanistici di progetto	Tassi di scolarizzazione (%)	Utenti per 5000 abitanti	n. sezioni per soddisfare utenti col. 3	Utenti servizi	Superficie minima per utente	Superficie minima dell'infrastruttura	Costo infrastrutture per unità di superficie	Costo medio infrastrutture		Costo medio infrastruttura	Sup. minima per intervento	Costo medio unitario per acquisto area	Costo totale per acquisto area	Costo totale per interventi (10+13)	Costo medio per abitante	Costo per mc. edificabile (1 ab=80mc.)																	
									mq.	€.								mq.	€.															
Infrastrutture scolastiche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16																		
																		Mq/ab																
																		%	n.	n.	n.	mq.	mq.	€/mq	€.	mq.	mq.	€.	€.	€.	€.	€.	€.	€.
																		1,85	93	100	10÷12	1.000	1.085x10 ⁶	1085	1,085x10 ⁶	5,01715 x 10 ⁶	35.000	6,20	217x10 ³	5,23415x10 ⁶	≅1.046,83	13,08		
Scuole materne	7	3,38	169	6	180	6,67	1.200	945	1,134x10 ⁶	5,01715 x 10 ⁶	35.000	6,20	217x10 ³	5,23415x10 ⁶	≅1.046,83	13,08																		
																		3,38	169	180	6,67	1.200	945	1,134x10 ⁶	5,01715 x 10 ⁶	35.000	6,20	217x10 ³	5,23415x10 ⁶	≅1.046,83	13,08			
																		7,22	361	375	7,08	2.650	575	1,52375x10 ⁶	5,01715 x 10 ⁶	35.000	6,20	217x10 ³	5,23415x10 ⁶	≅1.046,83	13,08			
Scuole elementari		7,22	361	375	7,08	2.650	575	1,52375x10 ⁶	5,01715 x 10 ⁶	35.000	6,20	217x10 ³	5,23415x10 ⁶	≅1.046,83	13,08																			
Scuole medie		4,22	211	225	9,61	2.160	590	1,2744x10 ⁶	5,01715 x 10 ⁶	35.000	6,20	217x10 ³	5,23415x10 ⁶	≅1.046,83	13,08																			
Giardini e parchi pubblici	12,5	-----	-----	-----	-----	-----	52.500	18	0,945x10 ⁶	1,715x10 ⁶	62.500	6,20	387,5x10 ³	2,1025x10 ⁶	≅420,50	5,25																		
																		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Impianti sportivi	12,5	-----	-----	-----	-----	-----	10.000	77	0,77x10 ⁶	1,715x10 ⁶	62.500	6,20	387,5x10 ³	2,1025x10 ⁶	≅420,50	5,25																		
																		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Attrezzature verdi e sport	12,5	-----	-----	-----	-----	-----	10.000	77	0,77x10 ⁶	1,715x10 ⁶	62.500	6,20	387,5x10 ³	2,1025x10 ⁶	≅420,50	5,25																		
																		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Attrezzature civiche	3	-----	-----	-----	-----	-----	2.500	560	-----	1,4x10 ⁶	15.000	6,20	93x10 ³	1,493x10 ⁶	≅298,60	3,73																		
																		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Mercati, delegazioni comunali; Centri civici culturali socio sanitari	3	-----	-----	-----	-----	-----	2.500	560	-----	1,4x10 ⁶	15.000	6,20	93x10 ³	1,493x10 ⁶	≅298,60	3,73																		
																		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Spazi di sosta e parcheggio	2,5	-----	-----	-----	-----	-----	12.500	275	-----	3,4375x10 ⁶	12.500	6,20	77,5x10 ³	3,515x10 ⁶	703	8,79 (*)																		
																		-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	
Costo parziale opere di urbanizzazione secondaria																																		
Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di:																																		
a) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale;																																		
b) impianti di smaltimento di rifiuti solidi;																																		
c) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e sponde di fiume e laghi;																																		
d) manufatti occorrenti per arginare e terrazzamenti per opere di consolidamento del terreno;																																		
Costo globale opere di urbanizzazione secondaria																																		
															} 25%																			
															2.468,93		30,85																	
															617,23		7,71																	
															38,56																			

Tabella n. 5 - Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle attività produttive di cui al primo comma dell'art. 10 ()**

Destinazione d'uso	Classificazione per tipi di attività produttive in relazione alla superficie di calpestio per addetto (mq./add) (***)	Costo opere di urbanizzazione per unità di utenza €/mq.		Parametro h (***)	Costo OO.UU. per unità, utenza. e per attività Produttive.		Coeff (K) per n. addetti occupati nell'industria da applicarsi alla col. 7				Costo opere di urbanizzazione secondaria modificate con il coefficiente (K) €/mq.				Onere totale opere di urbanizzazione €/mq.				
		prima	second.		primarie 3x5	Secondarie 4x5	<50	50÷200	200÷1000	>1000	<50	50÷200	200÷1000	>1000	<50	50÷200	200÷1000	>1000	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
industriale	Classe A: dens.<150 mq./add. (**)																		
	1. densità <40 mq/add			1,2	76,07	16,46	0,9	0,9	1,0	1,0	14,81	14,81	16,46	16,46	90,88	90,88	92,53	92,53	
	1.1 ind. tras. mat. prime			1	63,39	13,72	0,7	0,8	0,9	1,0	9,60	10,98	12,35	13,72	72,99	74,37	75,74	77,11	
	1.2 ind. meccaniche																		
	1.3 ind. mecc. di precisione elettronica, ottica			0,7	44,37	9,60	0,7	0,8	0,9	1,0	6,72	7,68	8,64	9,60	51,09	52,05	53,01	53,97	
	2. densità 40 ÷ 70 mq/add																		
	2.1 ind. tras. mat. prime				0,8	50,71	10,98	1,0	1,0	1,0	10,98	10,98	10,98	10,98	61,69	61,69	61,69	61,69	
	2.2 ind. manifatturiere varie				0,7	44,37	9,60	0,7	0,8	0,9	1,0	6,72	7,68	8,64	9,60	51,09	52,05	53,01	53,97
	3. densità 70÷150 mq./add																		
	3.1 ind. trasf. mat. prime				0,6	38,03	8,23	1,0	1,0	1,0	8,23	8,23	8,23	8,23	46,26	46,26	46,26	46,26	
3.2 ind. manifatturiere varie				0,5	31,69	6,86	0,7	0,8	0,9	1,0	4,80	5,49	6,17	6,86	36,49	37,18	37,86	38,55	
	Classe A: dens.>150 mq/add (***)																		
	1.1 industriale trasformazione materie prime			0,5	15,85	3,43	1,0	1,0	1,0	1,0	3,43	3,43	3,43	3,43	19,28	19,28	19,28	19,28	
	1.2 industriale manifatturiere varie			0,5	15,85	3,43	1,0	1,0	1,0	1,0	3,43	3,43	3,43	3,43	19,28	19,28	19,28	19,28	

(*) La tabella è costruita:

- a) secondo lettera e spirito dell'art. 10 dove i tipi di attività produttive sono distinti in funzione del rapporto sup./addetti.
- b) tenendo conto delle diversificazioni produttive.
- c) tenendo conto dell'apporto occupazionale dei diversi tipi di industria.

d) Selezionando gli oneri in relazione all'ampiezza della singola industria.

(**) La classificazione delle professioni e delle attività produttive - desunta da ISTAT 1971 - è la seguente: industrie di trasformazione delle materie prime : 3.09-3.12-3.13A-3.13E. industrie meccaniche di precisione, elettronica , ottica 3.10G-3.10H, industrie meccaniche e varie: per risulta.

(***) Superficie di calpestio per addetto: ai sensi del 1° e art. 10 le differenziazioni tra i tipi delle attività produttive sono individuate tramite il rapporto: mq. di superficie di calpestio /addetti.

(****) Parametro h: parametro in relazione ai tipi di attività produttive e, nell'ipotesi della presente tabella, in funzione della superficie di calpestio per addetti.

(*****) Il valore <<75>> è il valore medio tra 0 e 150 mq./add.

Tabella n. 6 - Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10

Tipi di attività	Superficie netta	Opere di urbanizzazione primaria		Opere di urbanizzazione secondaria		Totale €/mq.
		parametro	€/mq.	parametro	€/mq.	
Attività commerciali (*)(**)	S≤200 mq.	1	237,72	1	38,57	276,29
	200 mq.< S ≤ 2.000	1.2	285,26	1	38,57	323,83
	S>2.000 mq.	1.5	356,58	1	38,57	395,15
Attività direzionali (***)		1.5	356,58	1	38,57	395,15
Attività turistico ricettive	20 mq.	1	237,72	1	38,57	276,29
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	da €/mq. 0,07 a €/mq. 67,00 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette.					

(*) si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. primaria sia pari all'incidenza delle OO.UU. primaria relative alla residenza € 4.754,42 per 80 mc. = € 4.754,42 per 20 mq.

(**) si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle OO.UU. secondaria sia pari ad 1/4 dell'incidenza delle OO.UU. secondaria relative alla residenza € 3.086,16 per 80 mc. = 3.086,16 per 20 mq.

(***) In prima approssimazione, per le attività direzionali, per le OO.UU. primaria e secondaria una incidenza pari a quella delle attività commerciali per S>2.000 mq.

**DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE NEL
TERRITORIO E DELL'ONERE DI URBANIZZAZIONE DOVUTO**

Tabella A1 - Allegato alla deliberazione della Giunta Comunale n. 16 in data 21/3/2002

Determinazione del costo sintetico delle opere di urbanizzazione primaria per ogni mc. di costruzione		1	2	3	4
		Percentuale abitanti insediabili	Costo medio sintetico per mc. da realizzare	Percentuale di OO.UU. da realizzare nelle singole aree	4= 2x3x1
Tessuto edilizio esistente	Sistema viario pedonale e veicolare	0.35	23,25	0.20	1,63
	Rete di smaltimento e depurazione rifiuti liquidi		8,70	0.20	0,61
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua		5,02	0.10	0,18
	Spazi di sosta e parcheggio		8,79	0.30	0,93
Aree di completamento	Reti e impianti pubblica illuminazione	0.25	1,78	0.50	0,31
	Sistema viario pedonale e veicolare		23,25	0.20	1,16
	Rete di smaltimento e depurazione rifiuti liquidi		8,70	0.20	0,43
	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua		5,02	0.10	0,12
Aree d'espansione	Spazi di sosta e parcheggio	0.40	8,79	0.50	1,10
	Reti e impianti pubblica illuminazione		1,78	0.30	0,13
	Sistema viario pedonale e veicolare		23,25	0.5	4,65
	Rete di smaltimento e depurazione rifiuti liquidi		8,70	0.3	1,04
Tessuto edilizio esistente	Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua	0.40	5,02	0.3	0,60
	Spazi di sosta e parcheggio		8,79	1.00	3,52
	Reti e impianti pubblica illuminazione		1,78	1.00	0,71
	TOTALE PARZIALE		1.00		
9	Costo sintetico OO.UU	9 = 2x3x1		17,12	
10	Oneri indotti	10= 5% di 9		0,86	
11	Totale parziale	11= 9+10		17,98	
12	Parametri	12= a1xa2xbxd1 xcc		0,57	
13	Incidenza OO.UU x mc.	13= (9+10) x12		10,25	
14	Parametri di zona e d'intervento	Tab.C. - all. O delib. C.R. 179/4170 del 26/5/1997			

Tabella A2 - Allegato alla deliberazione della Giunta Comunale n. 16 in data 21/3/2002

Determinazione del costo sintetico delle opere di urbanizzazione secondaria per ogni mc. di costruzione		1	2	3	4
		Percentuale abitanti insediabili	Costo medio sintetico per mc. da realizzare	Percentuale di OO.UU. da realizzare nelle singole aree	4= 2x3x1
Tessuto edilizio esistente	Infrastrutture scolastiche	0.35	13,08	0.20	0,92
	Attrezzature verde e sport		5,25	0.50	0,92
	Attrezzature civiche		3,73	0.10	0,13
Arece di completamento	Infrastrutture scolastiche	0.25	13,08	0.20	0,65
	Attrezzature verde e sport		5,25	0.50	0,66
	Attrezzature civiche		3,73	0.10	0,09
Arece d'espansione	Infrastrutture scolastiche	0.40	13,08	0.30	1,57
	Attrezzature verde e sport		5,25	0.80	1,68
	Attrezzature civiche		3,73	0.50	0,75
TOTALE PARZIALE		1.00			7,37
9	Costo sintetico OO.UU	9 = 2x3x1		7,37	
10	Oneri indotti (*)	10= 5% di 9		0,37	
11	Totale parziale	11= 9+10		7,74	
12	Parametri	12= a1 xa2xbxd1 xcc		0,57	
13	Incidenza OO.UU x mc.	13= (9+10) x12		4,41	
14	Parametri di zona e d'intervento	Tab.C. - all. O dellib. C.R. 179/4170 del 26/5/1997			

(*) oneri indotti:

opere di urbanizzazione secondaria		Tipi di oneri	Percentuale rispetto alle stime sintetiche
		a) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale; b) impianti di smaltimento di rifiuti solidi; c) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e di sponde di fiume e laghi; d) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti per opere di consolidamento del terreno	5%

Tabella B1 - Computo stima sintetica per attività di cui al secondo comma art. 10

Tipi di attività	Superficie netta	Opere di urbanizzazione primaria		Opere di urbanizzazione secondaria		Totale €/mq.
		parametro	€/mq.	Parametro	€/mq.	
Attività commerciali	S≤200 mq.	1	75,88	1	11,34	87,22
	200 mq.< S ≤ 2.000	1.2	91,05	1	11,34	102,39
	S>2.000 mq.	1.5	113,82	1	11,34	125,16
Attività direzionali		1.5	113,82	1	11,34	125,16
Attività turistico ricettive	20 mq.	1	75,88	1	11,34	87,22
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	da €/mq. 0,07 a €/mq. 67,00 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette.					

Per quanto concerne le attività turistiche ricettive di tipo alberghiero i parametri sono assimilati alle attività commerciali o ad esse affini, inoltre all'onere sopra determinato verrà applicato il parametro riduttivo 0,50 al fine di rendere meno gravose le iniziative turistiche.

Tabella B2 - Determinazione del costo OO.UU. per attività turistico ricettive in aree non urbanizzate

	Oneri di urbanizzazione primaria (€)	Oneri di urbanizzazione secondaria (€)
Stima costo parziale per abitante vedi tab. n. 3 e n. 4	3.803,54	2468,93
Oneri aggiuntivi per urbanizzazioni indotte (5%)	190,17	123,44
Stima costo globale per abitante	3993,71	2592,37
Costo medio per abitante	1517,61	907,32
Costo per unità di utenza OO.UU 1° 1517, 61/20	75,88	
Costo per unità di utenza OO.UU. 2° 907,32/20		45,36

ATTIVITA'	Opere di urbanizzazione 1°		Opere di urbanizzazione 2°		TOTALE €/MQ.
	parametro	€/MQ.	parametro	€/MQ.	
Turistico ricettiva	1	75,88	¼	11,34	87,22

Per quanto concerne le attività turistiche ricettive di tipo alberghiero i parametri sono assimilati alle attività commerciali o ad esse affini.

Tabella C - Parametri da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti

Classi di destinazione d'uso	Classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		Coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche	
		OO.UU. primaria	OO.UU. second.	Tipo di intervento	Coeff.
Insedimenti residenziali	<p>c) aree in tessuto edilizio esistente soggette ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione</p> <p>1) interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>2) Interne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>3) Esterne al centro storico. Interventi limitati al solo restauro conservativo e miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>4) Esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.....</p> <p>β) aree di completamento: con ifn (indice fondiario netto) ≤ 1,00 mc./mq..... 1,00 < ifn ≤ 2,00 mc./mq..... ifn > 2,00 mc./mq.....</p> <p>γ) aree di espansione: con it. (indice territoriale) it ≤ 1,00 mc./mq..... 1,00 < it ≤ 1,5 mc./mq..... it > 1,5 mc./mq.....</p>	0,5	0,5	<p>Interventi ricadenti in aree "167": con diritto di superficie.....</p> <p>Interventi ricadenti in aree "167": con diritto di proprietà.....</p> <p>Interventi non ricadenti su aree <<167>> ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 legge 28/1/1977, n. 10.....</p>	0,7
		0,8	0,8		0,8
		0,5	0,5		0,8
		0,8	0,8		0,8
		1	1		1
		0,8	0,8		1
		1,5	1		1
		1,5	1		1
		1	1		1
		0,3	0,3		0,3
Destinazioni rurali speciali	Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10.....	1	1	-----	-----
Interventi turistici e tipologie di impresa turistica e di tempo libero di cui alla L.R. 8.7.1999,n. 18	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,3	0,3	-----	-----
	Ristrutturazioni in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,25	0,25	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
Insedimenti direzionali	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
Insedimenti commerciali	Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	1	1	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
	Ristrutturazione in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico	0,5	0,5	Interventi ricadenti in aree "167"	0,9
Insedimenti Industriali artigianali	Zone industriali di riordino	0,8	0,8	Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865: con diritto di superficie..... con diritto di proprietà.....	0,8 0,9
	Zone industriali di nuovo impianto	1	1		
Insedimenti Produttivi	Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)	0,8	0,8	Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865: con diritto di superficie..... con diritto di proprietà.....	0,8 0,9
	Zone artigianali di riordino	0,8	0,8		
Insedimenti Industriali artigianali	Zone artigianali di nuovo impianto	1	1	Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865: con diritto di superficie..... con diritto di proprietà.....	0,8 0,9
	Impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)	0,8	0,8		
Insedimenti Industriali artigianali	Zone artigianali di riordino	0,8	0,8	Interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865: con diritto di superficie..... con diritto di proprietà.....	0,8 0,9
	Zone artigianali di nuovo impianto	1	1		

(*) per le indicazioni degli indici di fabbricabilità valgono i valori teorici ammessi dagli strumenti urbanistici e non quelli dello specifico progetto di costruzione