


COMUNE DI GALLIATE

(Provincia di Novara)

110/uc

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Spedita al CO.RE.CO. il

5 FEB 1993

PROT. N.° 4625

Deliberazione N.° 11 del 1.2.1993

Elenco N.° 1

OGGETTO: MODALITA' DI DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE. DETERMINAZIONE
TARIFFE A SEGUITO DI ENTRATA IN VIGORE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORIO

L'anno millenovecentonovanta tre il giorno uno
del mese di Febbraio alle ore 20,30 nell'apposita sala delle adunanze,
previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in
seduta pubblica di 1ª convocazione, sotto la presidenza del Sindaco Sig. M° Ezio GALLINA
Assiste il Segretario Comunale Sig. Angiello Rizzo

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Pres.	Ass.	Cognome e Nome	Pres.	Ass.
AIROLDI Ing. GIANCARLO	x		DALLONI Dott. NORBERTO	x	
AIROLDI M° PIERGIORGIO			FERRARI Rag. RINO	x	
BELLESO DINA ANTONELLA	x		GALLINA M° EZIO	x	
BERNARDELLI Dott. GIULIANA			GAMBARO Dott. MAURIZIO	x	
BERTOLANI IVANA	x		GAMBARO Arch. PAOLO	x	
BIGNOLI M° ITALO	x		GRANDI ANNA MARIA	x	
BOCCARA Prof. ARTURO	x		INVERNIZZI Rag. GIACOMO	x	
BRESCIANI P.I. LUIGI	x		NEGRONI MARIO	x	
CACCIA Geom. CARLO	x		PASSAROTTI RENZO	x	
CANTONE M° ALBERTO	x		POLLASTRO MARCO	x	
CANTONE FRANCO	x		PRELLA CARLA		x
CARDANO Dott. ANNA MARIA	x		PRUDENZA Ing. ARISTIDE		
CEFFA DOMENICO	x		STORZINI Arch. GIACOMO	x	
COLOMBANO Prof. ALIDA		x	UGAZIO Prof. FLORA	x	
CRESPI FERNANDO	x		UGAZIO MARIA TERESA	x	
MAIOLANI CARLO	x		MAIOLANI CARLO	x	

Riconosciuta legale l'adunanza per la presenza di N. 23 Consiglieri sui 30 assegnati
al Comune, il Presidente dichiara aperta la seduta per trattare gli argomenti posti all'ordine del
giorno

L'Assessore alla Programmazione e Tutela del Territorio, Arch. Paolo Garbaro, così relaziona:

"Con l'entrata in vigore della Variante Generale al PRGC, coincidente con il nuovo anno solare e finanziario, reputando corretto addivenire ad un adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, si dava incarico al proprio Servizio Programmazione e Tutela del Territorio per l'espletamento del mandato;

All'occorrenza, va segnalato che con deliberazione consiliare n. 12 del 29.1.1982 vennero determinati i criteri onde stabilire l'incidenza degli oneri, al fine di commisurare i contributi da corrispondere per gli interventi edificatori sul territorio comunale oggetto di concessione edilizia onerosa. Dalla suddetta data, tali oneri non vennero costantemente ed annualmente aggiornati, ed anche quando aggiornati, furono rettificati in maniera non sempre adeguata all'incidenza del costo della vita nel frattempo maturato. Questa situazione ha di fatto generato nel corso degli anni l'applicazione di valore sempre meno corrispondenti ai reali costi di urbanizzazione. Pertanto, il responsabile del Servizio Programmazione e Tutela del Territorio predisponne una serie di analisi e valutazioni, applicando metodi conformi agli orientamenti stabiliti dal C.R. del Piemonte con delibera n. 179/4170 del 26.5.77 per la determinazione dei valori base su cui rideterminare i contributi da corrispondere. Le analisi di cui sopra tengono conto della capacità insediativa del nuovo strumento urbanistico, e sono suffragate da stime analitiche e sintetiche calcolate su di un ipotetico intervento di urbanizzazione da realizzare in una zona di espansione del territorio comunale.

Dette valutazioni hanno portato ad un costo globale delle urbanizzazioni calcolate per un insediamento teorico su di un'area di 50.000 mq., da cui è stato desunto il costo medio delle infrastrutture per unità di utenza, arrivando a stabilire in lire 13.450.= l'incidenza delle urbanizzazioni primarie, ed in £. 18.500.= quella delle secondarie, per un totale di £. 32.000.= per mc. edificabile.

A tali valori stimati in modo analitico, la Giunta Comunale, in accordo con questo Assessorato, preso atto della possibilità dettata dalla deliberazione regionale n. 179 sopra citata, ha proposto la riduzione di un terzo da applicare agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi a destinazione residenziale non oggetto di pianificazione esecutiva, e quindi per quelli ubicati in zone già parzialmente o totalmente urbanizzate mentre per le costruzioni o impianti destinati ad attività produttive, con esclusione di quelli collocati in zone di nuovo impianto e soggette a strumento esecutivo, la proposta di riduzione viene computata nella misura del 50%.

Questi dati^{sono} illustrati negli elaborati predisposti dal Responsabile del Servizio, dai quali sono desumibili i valori differenziati per le tre grosse classi di intervento: l'edilizia residenziale, l'edilizia per l'attività produttiva e quella commerciale. Le percentuali di incremento sono del 32,66% per l'edilizia residenziale con differenziazioni a secondo dei tipi di intervento.

Per l'attività produttiva, la percentuale di incremento è stata prevista nella misura del 36,49% e per l'attività commerciale del 7,63%. Apparirà abbastanza chiara ed evidente la differenza di incremento proposta per l'attività commerciale, molto contenuta. Per scelta politica nel 1978/80, furono determinati per tale settore, oneri di urbanizzazione molto elevati. Ora, al momento della revisione effettuata nel rispetto di quanto stabilisce la legge, applicando la tariffa intera calcolata per gli oneri commerciali arriviamo ad un valore che non è molto maggiore rispetto a quello che era già stato applicato nel 1978.

Questo spiega che la percentuale di incremento per questo settore di attività è del 7,63%, mentre per gli altri settori è di circa il 30-35%.

E' da considerare inoltre che, a differenza del contributo per l'attività residenziale e del contributo per l'attività produttiva, dove il Consiglio Comunale ha la possibilità di ridurre i costi reali, nel caso dell'attività commerciale i costi reali vengono applicati così come calcolati. Quindi la Giunta propone di fatto la riduzione di un terzo per il costo del settore residenziale e la riduzione del 50% per il costo del settore delle attività produttive.

Dette riduzioni sono frutto di valutazioni e di mediazione che, se da una parte portano ad una applicazione più consistente ed adeguata degli oneri di urbanizzazione, dall'altra tengono conto della situazione congiunturale che il nostro Paese sta attraversando. Oneri più elevati, ANCHE SE MAGGIORMENTE CORRISPONDENTI tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione diretta delle infrastrutture, si porrebbero come freno al rilancio dell'attività edilizia locale, attività che notoriamente funge da traino per la ripresa di altri settori artigianali ad essa connessi, oltre che da volano per altre iniziative di ordine economico ed occupazionale.

Per una maggior conferma di quanto sopra esposto, si è adottata una verifica sintetica, ipotizzando di applicare agli oneri di urbanizzazione stabiliti dalla originaria deliberazione consiliare n. 12/1982 l'incremento ISTAT relativo ai costi dell'edilizia verificatosi dal febbraio 1982 al Dicembre 1992.

Da informazioni desunte dalla Camera di Commercio di Novara, l'incremento risulta essere pari a + 122%. Quindi, sul prezzo base stabilito per l'anno 1982, relativo al contributo per l'urbanizzazione primaria e secondaria di £. 9.600.= detto incremento porterebbe ad un aggiornamento odierno di £. 9.600.= più 122%= £. 21.312 contro £. 21.000 definite dalla risultanze contabili del responsabile del Settore, ed in contrapposizione alle lire 15.830.= attualmente applicate.

Questo termine di paragone sta a significare la correttezza ed equità del nuovo contributo forfettario da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dallo strumento urbanistico vigente, in attuazione delle tabelle parametriche regionali.

Pertanto, a nome e per conto della Giunta, si propone al Consiglio Comunale:

- di deliberare le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione così come stabiliti dalla relazione del responsabile del Settore Programmazione e Tutela del Territorio;
- di deliberare le nuove tariffe da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dallo strumento urbanistico vigente;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile."

Dichiarata aperta la discussione, intervengono i consiglieri Caccia Geom. Carlo (P.D.S.Lista Aperta) e Prudenza Ing. Aristide (D.C.), per esprimere il voto favorevole dei propri gruppi alla proposta in esame;

Non essendovi altre richieste di intervento, il Presidente pone ai voti la proposta presentata dall'Assessore, a nome della Giunta Comunale;

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore alla Programmazione e tutela del territorio;

Richiamata la deliberazione consiliare n. 12 del 29.1.1982 con la quale sono stati determinati i criteri per stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, prevedendo la possibilità di indicizzazione annuale degli stessi;

Richiamata, inoltre, la propria deliberazione n. 149 del 23.12.1991 con la quale è stato disposto l'ultimo adeguamento agli oneri suddetti;

Considerato che in data 9.12.1992 è entrata in vigore la variante Generale al P.R.G.C., approvata con deliberazione della G.R.n.54-19541 del 2.11.1992;

CF/mc



COMUNE DI GALLIATE
PROVINCIA DI NOVARA

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

S E D E

OGGETTO: determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione (artt. 5 e 10 legge 28.1.1977 n. 10).

Il servizio programmazione e tutela del territorio, avendo ricevuto l'incarico da parte dell'Amministrazione Comunale di rideterminare i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione da applicare alle concessioni edilizie onerose, in attuazione degli artt. 5 e 10 della legge n. 10/77 e nelle misure stabilite dalle tabelle parametriche regionali ha predisposto una serie di analisi, valutazioni e ricerche adeguate metodologie di approccio alla problematica di cui all'oggetto.

All'uopo si precisa che ci si è voluto attenere agli orientamenti tematici ed ai procedimenti logici stabiliti dal Consiglio Regionale piemontese con decreto n. 179/CR 4170 del 20.5.1977 per quanto concerne i criteri generali per la determinazione dei valori di base riferiti ai costi di urbanizzazione e quindi alla incidenza degli oneri al fine di commisurare i contributi da corrispondere.

Per procedere ad una corretta definizione dei valori da assegnare onde ricercare l'incidenza delle spese di urbanizzazione occorre procedere con analisi approfondite alla verifica della stima dei costi reali delle singole opere analiticamente valutabili oltre che di quella sintetica dei costi per opere non analiticamente stimabili.

Con riferimento a queste ultime argomentazioni ed in analogia ai procedimenti stabiliti nella suddetta deliberazione regionale sono state predisposte delle tabelle che, attraverso la determinazione di una serie di parametri intermedi consentono di pervenire alla definizione della stima del costo medio delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per unità di utenza (L./mq.)

A tale scopo viene valutata l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione per un piano esecutivo da realizzare sul territorio comunale in un'area da individuare, secondo la Variante Generale al P.R.G.C. vigente, in zona di espansione, quindi priva di infrastrutture, di mq. 50.000, comportante, secondo un indice fondiario di 1,2 mc./mq. un insediamento teorico di 400 abitanti.

- Superficie territoriale: 50.000 mq.; It = 1,2 mc./mq.
- Superficie per servizi: 25 mq./ab. x 400 ab. = 10.000 mq.
- Incidenza viabilità: 15% di 50.000 = 7.500 mq.
- Indice fondiario: 1,85 mc./mq.
- Abitanti: $(50.000 \times 1,2) = 60.000 \text{ mc.} : 150 \text{ mc./ab.} = 400 \text{ abitanti}$

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione, trattasi di un parametro che definisce l'incidenza della infrastruttura (ml./mq. - mq./mq.) in relazione alla superficie da urbanizzare.

Lo stesso viene calcolato ipotizzando in linea teorica e di massima una incidenza della viabilità veicolare e pedonale in mq. del 15% rispetto alla superficie territoriale (per una larghezza media di mt. 8,00 ed un indice di fabbricabilità territoriale di 1,2 mq./mq.) nonché una incidenza delle aree per servizi di 25 mq./ab.

I costi unitari delle singole infrastrutture indicate nella tabella N. 1 sono stati verificati e concordati con il servizio LL.PP., sulla base delle stime analitiche accuratamente calcolate e quindi effettivamente praticate nell'area novarese negli appalti di opere pubbliche similari.

Per quanto concerne invece l'incidenza degli oneri indotti a carattere generale ed altri oneri non valutabili analiticamente si ritiene che per l'area di intervento tale valutazione debba contenersi complessivamente intorno al 10%.

Detta considerazione è suffragata dal fatto che tra le opere descritte nella tabella regionale N° 2 e 3, in ambito locale, quelle elencate al punto a (risanamento e sistemazione del suolo per renderlo idoneo all'insediamento), vista la natura dei terreni, non si rendono assolutamente necessarie come anche, solo parzialmente sono indispensabili quelle descritte alla let-

tera **b** (sistemazioni delle intersezioni stradali ed attrezzature per il traffico) e lettera **c** (spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere).

Costo unitario infrastrutt.	Costo totale infrastrutt.	Costo medio per abitante (x 400 ABITANTI)	Costo medio per mc. edif. (1 ab. x 150 mc)	Note
32.000	240.000.000	600.000	4.000	
340.000	255.000.000	637.500 63.750	4.250 425	per depu 10%
180.000	135.000.000	337.500	2.250	
/	/	80.000	533	
60.000	45.000.000	112.500	750	

ale opere di urbanizzazione primaria 1.831.250 12.208

di connessi

.....

10% di L. 1.831.250 = 183.125 1.221

TOTALE GENERALE 2.014.375

Costo globale di urbanizzazione primaria 13.429
13.450

Opere di urbanizzazione primaria	Incidenza unità fisica per unità di superficie	Quantità di infrastruttura	Costo unitario infrastrutt.	Costo totale infrastrutt.	Costo medio per abitante (x 400 ABITANTI)	Costo medio per mc. edif. (1 ab. x 150 mc)	Note
sistema viario pedonale e veicolare	0,15	7.500	32.000	240.000.000	600.000	4.000	
Rete ed impianti per smaltimento e depurazione rifiuti liquidi	0,015	750	340.000	255.000.000	637.500 63.750	4.250 425	per depu 10%
Opere di presa, adduzione e reti distribuzione acqua	0,015	750	180.000	135.000.000	337.500	2.250	
Spazi di sosta e parcheggio	/	/	/	/	80.000	533	
Reti ed impianti per la pubblica illuminazione	0,015	750	60.000	45.000.000	112.500	750	

Costo parziale opere di urbanizzazione primaria 1.831.250 12.208

Oneri indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di:

sistema di distribuzione energia elettrica, gas e telefono.

a) opere di risanamento e sistemazione del suolo necessario per rendere il terreno idoneo all'insediamento.

b) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali ed attrezzature per il traffico .

c) spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere.

10% di L. 1.831.250 = 183.125 1.221

TOTALE GENERALE 2.014.375

Costo globale di urbanizzazione primaria 13.429
13.450

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In relazione alla superficie minima per le infrastrutture scolastiche, si precisa che tale valore è desunto dal rapporto sul tasso di scolarizzazione esistente in ambito locale, mentre per ogni opera di urbanizzazione la suddivisione delle aree per servizi è stata calcolata con riferimento allo standard di 25 mq./ab., così dettagliatamente parametrati in base alla articolazione stabilita dall'art. 21 della legge regionale piemontese n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con riferimento al costo medio per unità di utenza si sono assunti dei valori di mercato praticabili nell'area novarese.

Il valore di superficie minima per utente, calcolato per le opere di urbanizzazione secondaria, nell'ipotesi di un insediamento teorico di 400 abitanti, consente, moltiplicandolo per il costo medio della unità fisica, di ottenere il costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria a cui deve aggiungersi la quota parte per l'acquisizione dell'area pertinente.

Per il costo medio unitario relativo alla acquisizione delle superfici occorrenti, si è fatto riferimento alla media dei valori di acquisizione di aree, praticate dal Comune, con il metodo della trattativa privata, negli ultimi tempi e per analoghe acquisizioni.

Per quanto concerne gli oneri indotti a carattere generale e quelli analiticamente non valutabili, si ritiene che per gli stessi la valutazione debba contenersi complessivamente intorno

al 10% del costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria, in quanto le voci che costituiscono dette opere solo parzialmente ed a volte in misura anche minima sono applicabili sul territorio comunale.

Opere di urbanizzazione secondaria	Standard urbanistici di progetto (mq/ab)	Tassi di scolarizz. (% su popol. totale)	Utenti per 667 abitanti (n.)	N. sezioni per soddisfare utenti col. 3 (n.)	Utenti serviti (n.)	Superficie minima per utente (mq.)	Superficie minima dell'infrastruttura (mq.)	Costo infrastrutture per unità di superf. (mq.)	Costo medio infrastrutture (L.)	Costo totale (L.)	Superficie minima per utenza (mq.)	Costo medio unitario per acquisto area (L.)	Costo totale per acquisto area (L.)	Costo totale per interventi (L.)	Costo medio per abitante (L.)	Costo per mc. edific. (L.)
Asili nido		2,35	9	/	9	10	9	1.200.000	108.000.000		360					
Scuole materne		2,21	9	/	9	6,67	60	1.200.000	72.000.000		225					
Scuole elementari	5	3,73	15	1	15	7,08	106	1.000.000	106.000.000	382.000.000	275	35.000	33.950.000	420.850.000	1.052.125	7.015
Scuole Medie		2,54	10	/	10	9,61	96	1.000.000	96.000.000		250					
											1.110					
Giardini e parchi pubblici	12,5	/	/	/	/	/	4.000	20.000	80.000.000	160.000.000	5.000	30.000	150.000.000	310.000.000	775.000	5.167
Impianti sportivi		/	/	/	/	/	1.000	80.000	80.000.000							
Mercati, delegazioni comunali, centri civici culturali socio-sanitari	5	/	/	/	/	/	400	400.000	160.000.000	/	2.000	30.000	60.000.000	220.000.000	550.000	3.667
Spazi di sosta e parcheggio	2,5	/	/	/	/	/	1.000	30.000	30.000.000	/	1.000	40.000	30.000.000	60.000.000	150.000	1.000

Costo parziale opere di urbanizzazione secondaria 2.527.125 16.849

indotti a carattere generale ed oneri analiticamente non valutabili connessi alla realizzazione di:
 impianti di trasporto collettivo di interesse comunale;
 impianti di smaltimento di rifiuti solidi;
 stemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale e di sponde di fiumi e laghi;
 manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti per opere di consolidamento del terreno;

10% di 2.527.125 252.713 1.635

TOTALE GENERALE 2.779.838

Costo globale opere di urbanizzazione secondaria
 ARROTONDATO 18.550

18.534

NORME GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLE TABELLE PARAMETRICHE

In ossequio ai criteri interpretativi per la valutazione del costo-base relativo alle opere infrastrutturali, si stabilisce che, per quanto riguarda le opere di primaria urbanizzazione in zona di espansione o nelle lottizzazioni convenzionate (piani esecutivi) il contributo da versare non può essere inferiore al reale valore di costo valutato secondo la stima analitica, dovendo essere rispettato il principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione diretta delle opere da parte del concessionario.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria e per quelle indotte, il contributo può essere conteggiato sulla base dei valori unitari teorici contenuti nelle tabelle allegate.

Agli interventi caratterizzati da modesta entità o da frammentarietà, come ad esempio gli ampliamenti, i restauri, le ristrutturazioni oltre che interventi singoli in zone già dotate, in tutto o in parte, di urbanizzazione, si applica, per le opere di urbanizzazione, un contributo forfettario non inferiore ad un terzo del valore stimato in modo sintetico come risulta dalle tabelle N° 1 e N° 2.

Anche per quanto riguarda gli oneri per le opere di urbanizzazione da computare per le costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione dei beni ed alla prestazione di servizi da realizzare in aree di nuovo impianto, la stima delle opere di urbanizzazione primaria va valutata sulla base di computi analitici e, ove trat-

tasi di interventi di modesta entità, o di ampliamenti, completamenti e ristrutturazioni, in zone già dotate di tutto o in parte di infrastrutture, la quota parte per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà computata in misura non inferiore al 50% di quella indicata presumibilmente come valore medio desunto dalle tabelle N° 1 e 2.

Infine, per quanto riguarda la possibilità di usufruire dei parametri riduttivi o meno da attribuire alla stima globale dei costi di urbanizzazione in funzione della dimensione e della dinamica demografica dei Comuni, si puntualizza che per il Comune di Galliate, avendo popolazione di 13.500 abitanti circa quindi compresa nello scaglione tra i 10.000 ed i 50.000 ab., avendo avuto un andamento demografico con leggero decremento comunque all'interno della variazione $-10 < V < 15$ e non rientrando nella casistica dei Comuni con altezza del capoluogo s.l.m. > 900 mt., oltretutto munito di P.R.G.C. vigente, il coefficiente da applicare è uguale a 1.

=====

Avendo sottoposto questa relazione all'Amministrazione Comunale, la Giunta Municipale dava mandato a questo ufficio di calcolare il contributo forfettario per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative agli interventi residenziali ricadenti in aree già parzialmente o totalmente urbanizzate o soggette a pianificazione esecutiva, con la riduzione di un terzo del loro costo globale così come desunto dalle tavole N° 1 e 2 allegate.

Analogamente il contributo forfettario per quelli relativi alle attività industriali ed artigianali non ricadenti in aree di nuovo impianto o assoggettati a piani esecutivi convenzionati viene ridotto di una misura pari al 50% della loro incidenza globale così come desunto sempre dalle tavole 1 e 2.

Pertanto, sulla base delle suddette indicazioni e per procedere alla compilazione delle tabelle parametriche regionali sotto allegate con le lettere A, B e C da applicare alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, il contributo di base, ovvero il costo delle infrastrutture per unità di utenza (L./mc.), relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e se condaria viene appresso calcolato.

destinazione d'uso	classi di intervento definite negli strumenti urbanistici generali	parametri		coefficienti di riduzione per interventi su aree pubbliche tipo di intervento
		OO. UU. primaria	OO. UU. second.	
insediamenti residenziali	<p>a) aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione.</p> <p>1) interne al centro storico: interventi limitati al solo restauro conservativo e al 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 al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, senza variazione 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) $\leq 1,00$ mc/mq $1,00 < ifn \leq 2,00$ mc/mq $ifn > 2,00$ mc/mq it ≤ 1 mc/mq $1 < it \leq 1,5$ mc/mq it $> 1,5$ mc/mq</p> <p>γ) aree di espansione: con it (indice territoriale)</p>	0,5	0,5	<p>interventi ricadenti in aree « 167 »: con diritto di superficie 0,7</p> <p>interventi ricadenti in aree « 167 »: con diritto di proprietà 0,8</p> <p>interventi non ricadenti su aree « 167 » ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 legge 28-1-1977 n. 10 0,8</p>
		0,8	0,8	
		0,5	0,5	
		0,8	0,8	
		1	1	
		0,8	0,8	
		1	1	
		1,5	1	
		1,5	1	
		1,5	1	
destinazioni rurali speciali	<p>edifici rurali per interventi che non ricentrano negli esoneri previsti dall'articolo 9 della legge 28-1-77 n. 10</p> <p>interventi in tessuto edilizio esistente, comprese le sostituzioni</p> <p>aree di espansione a specifica destinazione turistica</p> <p>interventi in tessuto edilizio esistente, comprese le ristrutturazioni</p> <p>aree a specifica destinazione</p>	1	1	<p>interventi ricadenti in aree « 167 » 0,9</p> <p>interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865: con diritto di superficie 0,8 con diritto di proprietà 0,9</p>
		1	1	
		1	1	
		1,2	1,2	
		1	1	
		0,8	0,8	
		1	1	
		0,8	0,8	
		0,8	0,8	
		1	1	
insediamenti produttivi	<p>zone industriali di riordino</p> <p>zone industriali di nuovo impianto attrezzato</p> <p>impianti artigianali in tessuto edilizio esistente (ove ammesso dagli strumenti urbanistici)</p> <p>zone artigianali di riordino</p> <p>zone artigianali di nuovo impianto attrezzato</p>	0,8	0,8	<p>interventi ricadenti in aree ex art. 27 legge 865: con diritto di superficie 0,8 con diritto di proprietà 0,9</p>
		1	1	

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

Classificazione	Unità di utenza L/mc. primaria e secondaria	primaria parametro	secondaria parametro			
			50	50/200	200/1000	1000
<p>Classe A</p> <p>DENSITA' < 15mq/add.</p> <p>densità < 40mq/add</p> <p>1 ind. trasf. mat. prime</p> <p>2 ind. meccuni-che</p> <p>3 ind. mecc. di precisione, elettronica, ottica</p>	$\frac{cgop}{75} = x \text{ (L/mq.)}$ $\frac{cgos}{75} = y \text{ (L/mq.)}$	1,2	0,9	0,9	1,0	1,0
<p>DENS. 40-70 mq/add.</p> <p>1 ind. trasf. mat. prime</p> <p>2 ind. manufat. turiere-varie</p>		0,8	1,0	1,0	1,0	1,0
<p>DENS. 70-150 mq/add.</p> <p>1 ind. trasf. mat. prime</p> <p>2 ind. manufat-turiere-varie</p>		0,7	0,8	0,9	0,9	1,0
<p>Classe A: dens. > 150 mq/add</p> <p>1 ind. trasf. mat. prime</p> <p>2 ind. manufat-turiere-varie</p>	$\frac{cgop}{150} = z \text{ (L/mq.)}$ $\frac{cgos}{150} = w \text{ (L/mq.)}$ <p>cgop = costo globale oneri primari cgos = costo globale oneri secondari</p>	0,5	1,0	1,0	0,9	1,0
		0,5	1,0	1,0	0,9	1,0

TIPI DI ATTIVITA'	Superficie netta mq.	Opere di urbanizzazione primaria parametro	Opere di urbanizzazione secondaria parametro
Attività commerciali e professionali	$S \leq 200$ mq. $200 < S \leq 2.000$ $S > 2.000$	1 1,2 1,5	1 1 1
Attività direzionali	-----	1,5	1
Attività turistico-ricettive	20 mq.	1	1
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	da L. a L. ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette o in base a quanto previsto in apposita convenzione attuativa.		

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$L. (13.450 - 1/3) = L. 9.011 \quad + \quad L. 9.000$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$L. (18.354 - 1/3) = L. 12.417 \quad + \quad L. 12.000$$

In relazione invece agli interventi per attività industriali ed artigianali, il contributo base relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, coincidente con il costo delle infrastrutture per unità di utenza (L./mc.) risulta essere:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

$$\frac{2.014.375}{75} = L. 26.858$$

abbattimento del 50%

$$L. 26.858/2 = L. 13.429 \quad + \quad L. 13.400$$

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

$$\frac{2.779.838/3}{75} = L. 37.065$$

abbattimento del 50%

$$L. 12.355/2 = L. 6.177 \quad + \quad L. 6.200$$

Detti valori vengono utilizzati per la compilazione della relativa tabella costituente la stima sintetica degli oneri da applicare per le attività produttive.

Detta tabella tiene conto delle diversificazioni produttive, dell'apporto occupazionale dei diversi tipi di industria, seleziona gli oneri in relazione all'ampiezza della singola industria ed in funzione del rapporto superficie/addetti.

In relazione infine al computo relativo alla stima sintetica per le attività commerciali e terziarie, la tabella di riferimento tiene conto delle seguenti considerazioni:

a) si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria relative alla residenza ammon-
tanti a L. 2.014.375 per 150 mq./ab. sia uguale a L. 2.014.375
per 42,86 mq./ab. in ragione di una altezza media calcolata
in mt. 3,50 ($\frac{150}{3,50} = 42,86$) corrispondente ad un contributo
di base di L. $\frac{2.014.375}{42,86} = L. 46.988 + L. 47.000$;

b) si presume che per le attività commerciali l'incidenza delle
opere di urbanizzazione secondaria sia pari ad 1/4 dell'inci-
denza medesima relativa alla residenza, per cui il contributo
di base risulta essere:
L. $\frac{2.779.838/4}{42,86} = L. 16.215 + L. 16.200.$;

c) per le attività direzionali l'incidenza delle opere di urbaniz-
zazione primaria e secondaria si considera pari alle attività
commerciali aventi superficie > 2.000 mq.

In conseguenza a quanto sopra specificato vengono compilate le tabelle finali ove sono indicati i nuovi contributi da applicare alle concessioni edilizie onerose per interventi edificatori nell'ambito comunale e che saranno oggetto di apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

Galliate, 12.1.1993

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PROGRAMMAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

(Arch. ~~Carlo~~ Fenio)



CLASSI DI INTERVENTO DEFINITE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI	ONERI ATTUALI		NUOVI ONERI		TOTAL	
	primaria	second.	TOTALI	primaria		secondaria
<p>A) AREA IN TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE SOGGETTO AD OPERAZIONI DI CONSERVAZIONE, RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE</p> <p>1) interne al centro storico, interventi limitati al recupero delle superfici lorde di pavimento degli edifici esistenti, senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso;</p> <p>2) interne al centro storico, interventi non limitati al recupero delle superfici lorde di pavimento degli edifici esistenti, nonchè interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso;</p> <p>3) esterne al centro storico, interventi limitati al recupero delle superfici lorde di pavimento degli edifici esistenti, senza variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso;</p> <p>4) esterne al centro storico, interventi non limitati al recupero delle superfici lorde di pavimento degli edifici esistenti, nonchè interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.</p>	5.190	2.730	7.920	4.500	6.000	5.42 10.500
	8.300	4.350	12.650	7.200	9.800	8.78 17.000
	5.190	2.730	7.920	4.500	6.000	5.42 10.500
	8.300	4.350	12.650	7.200	9.800	8.78 17.000
<p>B) AREA DI COMPLETAMENTO</p> <p>con ifn (indice fondiario netto) $\leq 1,00$ mc/mq $1,00 < ifn \leq 2,00$ mc/mq $> 2,00$ mc/mq</p>	10.390	5.440	15.830	9.000	12.000	21.000
	8.300	4.350	12.650	7.200	9.800	17.000
	10.390	5.440	15.830	9.000	12.000	21.000
<p>C) AREA DI ESPANSIONE con it (indice territoriale)</p> <p>it ≤ 1 mc/mq $1 < it \leq 1,5$ mc/mq $it > 1,5$ mc/mq</p>	15.590	5.440	21.030	13.500	12.000	25.50
	10.390	5.440	15.830	9.000	12.000	21.000
	13.500	5.440	21.030	13.500	12.000	25.50

NO

51

NO

5

CLASSI DI INTERVENTO	Primaria		Secondaria		TOTALE
	Primaria	Second.	Primaria	Secondaria	
Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di superficie	* 5.820	3.080	5.040	6.860	11.90
	7.280	3.800	6.300	8.400	14.00
Interventi ricadenti in aree "167" con diritto di proprietà	* 6.660	3.490	5.760	7.840	13.60
	8.300	4.350	7.200	9.600	16.80
Interventi non ricadenti su aree "167" ma convenzionati ai sensi dell'art. 7 Legge 28.1.1977 n. 10	* 6.660	3.490	5.760	7.840	13.60
	8.300	4.350	7.200	9.600	16.80

(*) nel caso di aree di completamento, $1,00 < it \leq 2,00$ mc/mq

() nel caso di aree di espansione, $1,00 < it \leq 1,50$ mc/mq

Classificazione	Oneri attuali					T O T A L E				NUOVI ONERI					T O T A L E			
	Primaria	/Secondaria				50	50/200	200/1000	1000	Primaria	Secondaria				50	50/200	200/1000	>1000
		50	50/200	200/1000	1000						50	50/200	200/1000	1000				
Classe A DENSITA' < 150mq/ add. densità < 40mq/add																		
1 ind. trasf. mat. prime	14.250	2.680	2.680	2.960	2.960	16.930	16.930	17.210	17.210	1340x12 16.080	0,9 5.580	0,9 5.580	1,0 6.200	1,0 6.200	21.660	21660	1150 22.280	22280
2 ind. meccani- che	11.880	1.740	2.000	2.230	2.480	13.620	13.620	14.110	14.360	13.400	4.340	4.960	5.580	6.200	17.740	18360	18.980	19.600
3 ind. mecc. di precisione, elettronica, ottica	8.300	1.200	1.390	1.550	1.740	9.530	9.720	9.880	10.070	9.330	4.340	4.960	5.580	6.200	13.720	14340	14.960	15580
DENS. 40-70 mq/add.																		
1 ind. trasf. mat. prime	9.500	1.990	1.990	1.990	1.990	10.490	10.490	10.490	10.490	10.720	6.200	6.200	6.200	6.200	16.920	16920	16.920	16920
2 ind. manufat- turiere-varie	8.330	1.200	1.390	1.550	1.740	9.530	9.720	9.880	10.070	9.330	4.340	4.960	5.580	6.200	13.720	14340	14.960	15580
DENS. 70-150 mq/add.																		
1 ind. trasf. mat. prime	7.130	1.490	1.490	1.490	1.490	8.620	8.620	8.620	8.620	8.040	6.200	6.200	6.200	6.200	14.240	14240	14.240	14240
2 ind. manufat- turiere-varie	5.940	850	1.000	1.090	1.240	6.790	6.940	7.030	7.130	6.700	4.340	4.960	5.580	6.200	11.040	11660	12.280	12900
Classe B: dens. > 150 mq/add																		
1 ind. trasf. mat. prime	5.940	1.240	1.240	1.240	1.240	7.180	7.180	7.180	7.180	6.700	3.100	3.100	3.100	3.100	9.800	9.800	9.800	9.800
2 ind. manufat- turiere-varie	5.940	1.240	1.240	1.240	1.240	7.180	7.180	7.180	7.180	6.700	3.100	3.100	3.100	3.100	9.800	9.800	9.800	9.800

TIPI DI ATTIVITA'	Superficie netta mq.	Oneri attuali			NUOVI ONERI		
		Primaria	Second.	TOTALE	Primaria	Secondaria	TOTALE
		S ≤ 200 mq. 200 < S ≤ 2.000 S > 2.000 ———— 20 mq.	51.920	6.800	58.720	47.000	16.200
Attività commerciali e professionali	62.290	6.800	69.090	56.400	16.200	72.600	
Attività direzionali	77.870	6.800	84.670	70.500	16.200	86.700	
Attività turistico-ricettive	77.870	6.800	84.670	70.500	16.200	86.700 86.700	
Attività di trasformazione del territorio non a carattere edificatorio	20 mq.	51.920	58.720	47.000	16.200	63.200	

da L.200 a L. 5.000 in relazione all'ampiezza dell'area interessata ed alle infrastrutture necessarie sia dirette che indirette o in base a quanto previsto in apposita convenzione attuativa.

Ritenuto necessario, rivedere le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione e di stabilire le nuove tariffe degli oneri stessi;

Considerati i criteri stabiliti dal Consiglio Regionale del Piemonte con deliberazione n. 179/4170 del 26.5.1977;

Visti gli artt. 5 e 10 della Legge 28.1.1977, n. 10;

Vista la relazione in data 12.1.1993 del responsabile del Servizio Programmazione e Tutela del Territorio, illustrativa dei criteri da adottare per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in base alle tabelle parametriche regionali;

Viste le tabelle di adeguamento degli oneri;

Dato atto che ai sensi dell'art. 53 della Legge 8.6.1990, n. 142, sono stati acquisiti i pareri favorevoli del responsabile del servizio interessato, del responsabile di Ragioneri, nonché, del Segretario comunale;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge dai n. 28 consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

- 1) di approvare le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione così come stabiliti nell'allegata relazione predisposta in data 12.1.1993 dal responsabile del Servizio Programmazione e Tutela del Territorio;
- 2) di determinare le nuove tariffe da applicare in relazione alle destinazioni di zona ed ai tipi di intervento previsti dallo strumento urbanistico vigente, nelle misure indicate nelle tabelle allegate alla presente deliberazione perché ne facciano parte integrante ed essenziale;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi espressi nei modi di legge dai n. 28 consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a norma dell'art. 47, 3° comma, della Legge 8.6.1990, n. 142.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

f.to. Ezio Gallina

IL SEGRETARIO

f.to. Guglielmo Rizzo

IL CONSIGLIERE ANZIANO

f.to. M^o Italo Bignoli



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che, giusta relazione del messo comunale, della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Li - 4 FEB. 1993

IL SEGRETARIO COMUNALE

Guglielmo Rizzo

Si certifica che, giusta relazione del messo comunale, copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il

giorno festivo

di mercato

oppure dal con

con

al senza

senza

opposizione.

Li

IL SEGRETARIO COMUNALE

ESTREMI DI ESECUTIVITA

La suesesa deliberazione è divenuta esecutiva il 25.2.1993 in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune

il giorno oppure dal 4.2.1993 al 19.2.1993

senza opposizioni ed invio al competente Organo Regionale di controllo, il quale ne ha accusato

ricevuta in data 5.2.1993 N. 1136 senza che ne sia stato pronunciato,

entro il termine di cui all'art. 46 Legge 142/90 l'annullamento o ne sia stato richiesto il riesame,

trattamenti degli art. 59 e 60 della legge 10-2-1990 n. 82

IL SEGRETARIO COMUNALE S

dott. Mario Marino

Galliate, 1° Marzo 1993

Spazio riservato all'Organo Regionale di controllo

Trasmessa in data

copia agli Uffici: