

Regione Lombardia

Provincia di Brescia

## **COMUNE di ISEO**

Assessorato all'urbanistica - Area Tecnica

**ADEGUAMENTO  
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:  
ONERI DI URBANIZZAZIONE,  
COSTO DI COSTRUZIONE  
E MONETIZZAZIONI  
anno 2013**

**PROPOSTA “ 2013 ”**

**ONERI DI URBANIZZAZIONE: relativamente al Piano delle Regole del PGT escluso i Piani Attuativi**

<i>Destinazione RESIDENZIALE (riferiti a mc di volume)</i>												
Zone PGT		Costo base comunale al mc		Coefficienti (K) minimi Tabella C-1		Nuove costruzioni				Ristrutturazioni		
				Nuove costr.	Ristrutturaz.	K	Oneri		K	Oneri		
A-A1	Primaria		3,10		0,25	0,15	0,25		0,78		0,15	0,52
	Secondaria		8,21		0,45	0,1	0,45		3,70		0,1	0,83
	(totale)								(4,48)			(1,35)
B1-B2-B3	Primaria		3,10		0,6	0,4	0,6		1,86		0,4	1,24
	Secondaria		8,21		0,9	0,3	0,9		7,39		0,3	2,48
	(totale)								(9,25)			(3,72)
C e altre	Primaria		3,10		0,9	0,4	0,9		2,79		0,4	1,24
	Secondaria		8,21		0,9	0,3	0,9		7,39		0,3	2,48
	(totale)								(10,18)			(3,72)
Zone con E.R.P.	Primaria		3,10		0,9	0,4	0,9		2,79		0,4	1,24
	Secondaria		8,21		0,9	0,3	0,9		7,39		0,3	2,48
	(totale)								(10,18)			(3,72)
<i>Destinazione ARTIGIANALE e INDUSTRIALE (riferiti a mq di S.l.p.)</i>												
	Costo base comunale		Coefficienti Tabella C2		Costo adeguato		Nuove costruzioni				Ristrutturazioni	
			Minimo	Applicato			Oneri		Oneri			
Primaria		8,26	0,75	0,75		6,20		6,20			3,10	
Secondaria		11,36	0,55	0,55		6,25		6,25			3,12	
Smalt. rifiuti		2,58	0,98	0,98		2,53		2,53			1,27	
(totale)								(14,98)			(7,49)	

<b>Destinazione ALBERGHIERA (riferiti a mq di S.l.p.)</b>														
	Costo base comunale			Coefficienti Tabella C2		Costo adeguato			Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Minimo	Applicato				Oneri			Oneri		
Primaria		13,22		0,75	0,75		9,92			9,92			4,96	
Secondaria		18,90		0,55	0,55		10,38			10,38			5,19	
(totale)										(20,30)			(10,15)	
<b>Destinazione COMMERCIALE e DIREZIONALE (riferiti a mq di S.l.p.)</b>														
	Costo base comunale			Coefficienti Tabella C2		Costo adeguato			Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Minimo	Applicato				Oneri			Oneri		
Primaria		25,82		0,75	0,85 (3)		21,95			21,95			10,97	
Secondaria		20,66		0,55	0,55		11,36			11,36			5,68	
(totale)										(33,31)			(16,65)	



<b>Destinazione PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI (riferiti a posto macchina)</b>									
Oneri destinazioni commerciali			Coefficiente Tab. C3	Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Oneri			Oneri		
Primaria		21,95	4		87,80			43,90	
Secondaria		11,36	4		45,45			22,72	
<i>(totale)</i>					<i>(133,25)</i>			<i>(66,62)</i>	
<b>Destinazione ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE ASSISTENZIALI (riferiti a mq di S.l.p.)</b>									
Oneri destinazioni commerciali			Coefficiente Tab. C3	Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Oneri			Oneri		
Primaria		21,95	0,2		4,39			2,19	
Secondaria		11,36	0,3		3,41			1,70	
<i>(totale)</i>					<i>(7,80)</i>			<i>(3,89)</i>	
<b>Destinazione ATTREZZATURE SPORTIVE (riferiti a mq di S.l.p.)</b>									
Oneri destinazioni commerciali			Coefficiente Tab. C3	Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Oneri			Oneri		
Primaria		21,95	0,1		2,19			1,10	
Secondaria		11,36	0,15		1,70			0,85	
<i>(totale)</i>					<i>(3,89)</i>			<i>(1,95)</i>	
<b>Destinazione ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO (riferiti a mq di S.l.p.)</b>									
Oneri destinazioni commerciali			Coefficiente Tab. C3	Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Oneri			Oneri		
Primaria		21,95	0,3		6,97			3,49	
Secondaria		11,36	0,3		3,41			1,70	
<i>(totale)</i>					<i>(10,38)</i>			<i>(5,19)</i>	

<b>Destinazione CAMPEGGI (riferiti ad utente potenziale)</b>									
<i>Oneri destinazioni commerciali</i>			<i>Coefficiente Convenzionale</i>	<i>Nuove costruzioni</i>			<i>Ristrutturazioni</i>		
					<b>Oneri</b>			<b>Oneri</b>	
Primaria	21,95		0,08		1,76			0,88	
Secondaria	11,36		0,2		2,27			1,14	
<i>(totale)</i>					<i>(4,03)</i>			<i>(2,02)</i>	
<b>Destinazione AGRICOLA (riferiti al mq di S.l.p.)</b>									
				<i>Nuove costruzioni</i>			<i>Ristrutturazioni</i>		
					<b>Oneri</b>			<b>Oneri</b>	
<i>Strutture coperte adibite ad allevamento o strutture chiuse</i>	Primaria				9,04			4,52	
	Secondaria				20,66			10,33	
	<i>(totale)</i>				<i>(29,70)</i>			<i>(14,85)</i>	
<i>Portici, strutture aperte, tettoie, non adibiti ad allevamento</i>	Primaria				7,23			3,62	
	Secondaria				15,49			7,75	
	<i>(totale)</i>				<i>(22,72)</i>			<i>(11,37)</i>	
<i>Serre a struttura leggera e trasparente (non stagionali)</i>	Primaria				2,58			1,29	
	Secondaria				7,75			3,87	
	<i>(totale)</i>				<i>(10,33)</i>			<i>(5,16)</i>	

**ONERI DI URBANIZZAZIONE: relativamente agli Ambiti del Documento di Piano ed ai Piani Attuativi del Piano delle Regole**

<i>Destinazione RESIDENZIALE (riferiti a mc di volume)</i>												
Zone PGT		Costo base comunale al mc		Coefficienti (K) minimi Tabella C-1		Nuove costruzioni				Ristrutturazioni		
				Nuove costr.	Ristrutturaz.	K	Oneri		K	Oneri		
A-A1	Primaria		3,10		0,25	0,15	0,25		0,78		0,15	0,52
B1-B2-B3	Primaria		3,10		0,6	0,4	0,6		1,86		0,4	1,24
C e altre	Primaria		3,10		0,9	0,4	0,9		2,79		0,4	1,24
Zone con E.R.P.	Primaria		3,10		0,9	0,4	0,9		2,79		0,4	1,24

  

<i>Destinazione ARTIGIANALE e INDUSTRIALE (riferiti a mq di S.l.p.)</i>												
	Costo base comunale		Coefficienti Tabella C2		Costo adeguato		Nuove costruzioni				Ristrutturazioni	
			Minimo	Applicato			Oneri		Oneri			
Primaria		8,26	0,75	0,75		6,20		6,20				3,10
Smalt. rifiuti		2,58	0,98	0,98		2,53		2,53				1,27



<b>Destinazione ALBERGHIERA (riferiti a mq di S.l.p.)</b>														
	Costo base comunale			Coefficienti Tabella C2		Costo adeguato			Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Minimo	Applicato				Oneri			Oneri		
Primaria		13,22		0,75	0,75		9,92			9,92			4,96	
<b>Destinazione COMMERCIALE e DIREZIONALE (riferiti a mq di S.l.p.)</b>														
	Costo base comunale			Coefficienti Tabella C2		Costo adeguato			Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Minimo	Applicato				Oneri			Oneri		
Primaria		25,82		0,75	0,85		21,95			21,95			10,97	

<b>Destinazione PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI (riferiti a posto macchina)</b>									
<i>Oneri destinazioni commerciali</i>			<i>Coefficiente Tab. C3 (3)</i>	<i>Nuove costruzioni</i>			<i>Ristrutturazioni</i>		
				<i>Oneri</i>			<i>Oneri</i>		
Primaria		21,95	4		87,80			43,90	
<b>Destinazione ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE ASSISTENZIALI (riferiti a mq di S.l.p.)</b>									
<i>Oneri destinazioni commerciali</i>			<i>Coefficiente Tab. C3</i>	<i>Nuove costruzioni</i>			<i>Ristrutturazioni</i>		
				<i>Oneri</i>			<i>Oneri</i>		
Primaria		21,95	0,2		4,39			2,19	
<b>Destinazione ATTREZZATURE SPORTIVE (riferiti a mq di S.l.p.)</b>									
<i>Oneri destinazioni commerciali</i>			<i>Coefficiente Tab. C3</i>	<i>Nuove costruzioni</i>			<i>Ristrutturazioni</i>		
				<i>Oneri</i>			<i>Oneri</i>		
Primaria		21,95	0,1		2,19			1,10	
<b>Destinazione ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO (riferiti a mq di S.l.p.)</b>									
<i>Oneri destinazioni commerciali</i>			<i>Coefficiente Tab. C3</i>	<i>Nuove costruzioni</i>			<i>Ristrutturazioni</i>		
				<i>Oneri</i>			<i>Oneri</i>		
Primaria		21,95	0,3		6,97			3,49	



<b>Destinazione CAMPEGGI (riferiti ad utente potenziale)</b>									
Oneri destinazioni commerciali			Coefficiente Convenzionale	Nuove costruzioni			Ristrutturazioni		
				Oneri			Oneri		
Primaria		21,95	0,08		1,76			0,88	
<b>Destinazione AGRICOLA (riferiti al mq di S.l.p.)</b>									
			Nuove costruzioni			Ristrutturazioni (2)			
			Oneri			Oneri			
<i>Strutture coperte adibite ad allevamento o strutture chiuse</i>	Primaria			9,04				4,52	
	Secondaria			20,66				10,33	
	(totale)			(29,70)				(14,85)	
<i>Portici, strutture aperte, tettoie, non adibiti ad allevamento</i>	Primaria			7,23				3,62	
	Secondaria			15,49				7,75	
	(totale)			(22,72)				(11,37)	
<i>Serre a struttura leggera e trasparente (non stagionali)</i>	Primaria			2,58				1,29	
	Secondaria			7,75				3,87	
	(totale)			(10,33)				(5,16)	

**ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI QUALITA':**

**relativamente agli Ambiti del Documento di Piano del PGT ed ai Piani Attuativi del Piano delle Regole del PGT**

- PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI E RESIDENZIALI TURISTICHE: 140,00 €/mq di SLP
- PER ATTIVITA' RICETTIVE ( ALBERGHI, CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI ): 70,00 €/mq di SLP
- PER DESTINAZIONI COMMERCIALI, TERZIARIE ED ESPOSITIVE: 160,00 €/mq di SLP
- PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE ED ARTIGIANALI DI SERVIZIO: 30,00€/mq di SLP

**N.B. RELATIVAMENTE ALL'APPLICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI QUALITA' (€/mq di SLP) :**

- 1) LE DESTINAZIONI "PARCHEGGI COPERTI E SILOS AUTOVEICOLI" (oltre alle dotazioni previste dalle normative vigenti e dal PGT) SONO EQUIPARATE ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI, TERZIARIE;
- 2) LE DESTINAZIONI "ATTREZZATURE CULTURALI SANITARIE ASSISTENZIALI" SONO EQUIPARATE ALLE ATTIVITA' RICETTIVE;
- 3) LE DESTINAZIONI "ATTREZZATURE SPORTIVE" SONO EQUIPARATE ALLE ATTIVITA' RICETTIVE;
- 4) LE DESTINAZIONI "ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO" SONO EQUIPARATE ALLE ATTIVITA' RICETTIVE;

**PER I PIANI DI RECUPERO, IN TUTTE LE ZONE DEL PGT E PER TUTTE LE DESTINAZIONI, GLI ONERI SECONDARI DI QUALITA' SONO RIDOTTI DEL 50%.**

Relativamente al PGT in generale

1) ONERI DI URBANIZZAZIONE:

**- PER TUTTE LE DESTINAZIONI:**

- per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A+ , così come definiti a' sensi della D.G.R. 8745/2088 e s.m.i viene applicato una scomputo pari al 50% degli oneri di urbanizzazione;

- per progetti che prevedano la realizzazione di edifici di classe energetica A , così come definiti a' sensi della D.G.R. 8745/2088 e s.m.i viene applicato una scomputo pari al 30% degli oneri di urbanizzazione;

**- RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI ART. 63,64,65 LR 12/05 E S.M.I.:**

**-Viene applicata la medesima quota di oneri di cui ai punti precedenti per gli interventi senza soprizzo o modifica della sagoma dell'edificio.**

**-Viene applicata una maggiorazione pari al 20% della quota dovuta di oneri di cui ai punti precedenti per gli interventi con soprizzo o modifica della sagoma dell'edificio.**



## **2) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: PER IMPIANTI SPORTIVI (COMPRESO PISCINE) E DISTRIBUTORI CARBURANTI**

- L'applicazione degli **oneri di urbanizzazione** negli interventi di realizzazione, installazione, ristrutturazione o modifica si determina sulla superficie o volume virtuali;
- L'applicazione del **contributo sul costo di costruzione** si determina nella misura del 10% (dieci per cento) del costo complessivo dell'intervento, così come risultante dal computo metrico estimativo redatto con i prezzi desunti dal prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia vigente al momento del possibile rilascio del permesso di costruire.

## **3) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE CHE SOTTRAGGONO SUPERFICIE AGRICOLE** **ART. 43 COMMA 2-bis LR 12/05 e s.m.i.**

- Viene applicata una maggiorazione pari al 5% del contributo di costruzione (oneri primari, oneri secondari e contributo sul costo di costruzione) per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superficie agricole a' sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/05 e s.m.i.

#### **4) CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE :**

##### **a) RELATIVAMENTE ALLE COSTRUZIONI RESIDENZIALI:**

Viene aggiornato annualmente secondo le determinazioni da parte della Regione Lombardia  
Per l'anno 2013 € 401,49 al mq.

##### **b) RELATIVAMENTE A COSTRUZIONI O IMPIANTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI:**

	<b>Destinazioni</b>	<b>Nuove costruzioni</b>	<b>Ristrutturazioni</b>
<b>1</b>	<b>Attività turistiche, ricettive, campeggi</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>
<b>2</b>	<b>Attività commerciali e direzionali</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>
<b>3</b>	<b>Attività alberghiere</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>

##### **c) RELATIVAMENTE AGLI INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI ART. 63,64,65 LR 12/05 E S.M.I.:**

-Viene applicato il contributo sul costo di costruzione dovuto di cui al punto 1 per gli interventi senza soprizzo o modifica della sagoma dell'edificio.

-Viene applicata una maggiorazione pari al 20% del contributo sul costo di costruzione dovuto di cui al punto 1 per gli interventi con soprizzo o modifica della sagoma dell'edificio.

## MONETIZZAZIONI:

Risulta opportuno attribuire un valore, ai fini della monetizzazione, distinto per ciascuna zona omogenea prevista dal PGT e per ciascuna delle località urbanizzate o da urbanizzare che compongono il territorio comunale.

Tenuto conto dei valori medi di mercato delle aree, rispettivamente per ciascuna zona omogenea e per ciascuna località, si ritiene che possano essere attribuiti i valori come risultanti dalla seguente tabella:

A = CENTRI STORICI

A1 = NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

B1 = ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO INTENSIVA

B2 = ZONA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

B3 = ZONA RESIDENZIALE CON VERDE PRIVATO

Art. 28 (NTA PdR) = ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE (ALBERGHI) CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

C = ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

Art. 29 (NTA PdR) = ZONA PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI TURISTICI CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Art. 30 (NTA PdR) = ZONA PER VILLAGGI TURISTICI

Art. 31 (NTA PdR) = ZONA PER CAMPEGGI

D1 = ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

D3 = ZONA ATTREZZATURE CANTIERISTICHE

D2 = ZONA TERZIARIO-COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Zone PGT	ISEO (capoluogo)				PILZONE (frazione)			
	minimo		Massimo		Minimo		Massimo	
A-A1		41,32		61,97		30,99		46,48
B1		51,65		77,47		38,73		58,36
B2		46,48		61,97		35,12		46,48
B3		41,32		56,81		30,99		42,87
Art. 28		41,32		56,81		30,99		42,87
C		46,48		61,97		35,12		46,48
Art. 29, 30, 31.		51,65		77,47		38,73		58,36
D1-D3		41,32		56,81		30,99		42,87
D2		51,65		77,47		38,73		58,36



Zone PGT	CLUSANE (frazione)				CREMIGNANE (frazione)			
	Minimo		Massimo		minimo		Massimo	
A-A1		35,12		52,68		28,92		43,38
B1		43,90		66,11		36,15		54,23
B2		39,77		52,68		32,54		43,38
B3		35,12		48,55		28,92		39,77
Art. 28		35,12		48,55		28,92		39,77
C		39,77		52,68		32,54		43,38
Art. 29, 30, 31.		43,90		66,11		36,15		54,23
D1-D3		35,12		48,55		28,92		39,77
D2		43,90		66,11		36,15		54,23

Al fine di incentivare la cessione diretta degli Standards e di tener conto del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione, si sono individuati i valori di monetizzazione minimi e massimi, che trovano applicazione con il seguente criterio:

- il prezzo minimo (solo virtuale) riferito ad una cessione diretta integrale nella misura del 100%;
- il prezzo massimo è applicabile ad una monetizzazione integrale nella misura del 100%, cioè senza che sia prevista alcuna cessione;
- il prezzo effettivo, per le monetizzazioni parziali, si collocherà tra il prezzo minimo e quello massimo, più vicino al prezzo minimo quanto maggiore sarà la misura della cessione e più vicino al prezzo massimo quanto maggiore sarà la monetizzazione.

La formula da applicare è la seguente:

$$\begin{aligned}
 \text{Area da cedere per standard} &= A_s \\
 \text{Area effettivamente in cessione} &= A_c \\
 \text{Area da monetizzare } (A_s - A_c) &= A_m \\
 \text{Prezzo minimo tabellare} &= P_{\min} \\
 \text{Prezzo massimo tabellare} &= P_{\max} \\
 \text{Prezzo di monetizzazione} &= P_{\max} - (A_c/A_s \times (P_{\max} - P_{\min}))
 \end{aligned}$$

**Per le zone di P.G.T. non inserite nella tabella soprariportata, si rimanda all'analisi puntuale di ogni singolo intervento, precisando che l'indirizzo è quello della cessione diretta integrale delle aree a standard.**