



COMUNE DI PAVIA  
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

**AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA,  
SMALTIMENTO RIFIUTI E  
MONETIZZAZIONE DELLE AREE**

L'art. 44 comma 1 della L.R. 12/05 “ Legge per il governo del territorio”

*Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.*

L'art. 44 della L.R. 12/05 definisce inoltre la tipologia di opere di urbanizzazione:

## primaria

*strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*

## secondaria

*asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.*

# oneri vigenti

<b>RESIDENZA</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria (ERP proprietà)</b>	<b>Urbanizzazione secondaria (ERP superficie)</b>
<i>Nuove costruzioni</i>	17,10 €/mc	28,31 €/mc	19,82 €/mc	14,16 €/mc
<b>“Edilizia residenziale convenzionata”</b>	17,10 €/mc	25,48 €/mc		
<b>ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	
<i>Nuove costruzioni</i>	15,96 €/mq	15,30 €/mq	4,62 €/mq	
<b>ATTIVITÀ TERZIARIO, DIREZIONALE, COMMERCIALE</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	
<i>Nuove costruzioni</i>	50,73 €/mq	51,00 €/mq		
<b>ATTIVITÀ COMMERCIALE GRANDE DISTRIBUZIONE</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	
<i>Nuove costruzioni</i>	89,49 €/mq	102,00 €/mq		
<b>ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVO</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	
<i>Nuove costruzioni</i>	36,48 €/mq	42,75 €/mq		
<b>ATTIVITÀ ESPOSITIVE, CONGRESSUALI, FIERISTICHE</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	
<i>Nuove costruzioni</i>	50,73 €/mq	51,00 €/mq		
<b>SERVIZI</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	
<i>Nuove costruzioni</i>	36,48 €/mq	22,50 €/mq		
<b>PARCHEGGI</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>Smaltimento rifiuti</b>	
<i>Nuove costruzioni</i>	459,20 €/cad	327,13 €/cad		

## ONERI DI URBANIZZAZIONE NELLE PRINCIPALI CITTA' DELLA LOMBARDIA

### RESIDENZIALE €/mc. - nuova costruzione

Comuni	Insediamenti Storici zona A		Aree edificate zone B		Zone di espansione C e altre zone	
	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
<b>Pavia</b>	17,10	28,31	17,10	28,31	17,10	28,31
<b>Bergamo</b>	8,50	32,70	14,90	36,40	14,50	34,50
<b>Brescia</b>	15,5	50,10	10,33	36,06	12,91*	50,10*
<b>Como</b>	5,80	18,97	10,42	18,97	6,95	18,97
<b>Cremona</b>	3,30	19,40	4,00	19,40	6,60	21,60
<b>Lecco</b>	4,65	23,67	5,58	23,67	8,38	23,67
<b>Lodi</b>	5,40	17,52	6,48	17,52	9,71	17,52
<b>Mantova</b>	2,60	3,80	3,80	7,70	5,70	6,40
<b>Monza e Brianza</b>	23,55	36,45	23,55	36,45	23,55	36,45
<b>Sondrio</b>	5,25	7,40	5,95	8,65	4,00	5,95
<b>Varese</b>	4,76	21,74	11,02	27,95	12,24	31,05



valori di riferimento



valori superiori



valori inferiori

## ONERI DI URBANIZZAZIONE NELLE PRINCIPALI CITTA' DELLA LOMBARDIA

### TERZIARIO - INDUSTRIALE - ALBERGHIERO €/mq. - nuova costruzione

Comuni		Direzionale			Industriale - Artigianale			Alberghiero	
		Primari	Secondari		Primari	Secondari	Smalt. Rifiuti	Primari	Secondari
<b>Pavia</b>	terziario commerciale	50,73	51,00	produttivo	15,96	15,30	4,62	36,48	42,75
<b>Bergamo</b>		125,81*	148,25*		44,85*	58,31*	1,77*	57,52*	115,81*
<b>Brescia</b>		46,69*	92,00*		46,69*	92,00*	4,54	27,22*	117,30*
<b>Como</b>		103,04	44,20		24,85	20,25		41,99	40,05
<b>Cremona</b>		62,40	65,20		11,20	14,80	10,40	28,20	45,10
<b>Lecco</b>		72,05	30,36		20,82	32,54	8,83	29,86	47,85
<b>Lodi</b>		80,76	35,95		17,82	13,94	12,30	31,01	29,15
<b>Mantova</b>		38,30	25,50		10,20	10,20	5,10	19,20	19,20
<b>Monza e Brianza</b>		121,00	82,15		33,70	26,05	10,40	48,40	47,20
<b>Sondrio</b>		52,90	25,15		11,27*	9,62*	2,97*	20,05	20,05
<b>Varese</b>		96,84*	58,04*		15,75	12,75	1,96	36,85	57,76



Nel Piano dei Servizi sono individuati i principali interventi riguardo ai servizi da implementare, per garantire un adeguato sviluppo della città in base alla capacità insediativa teorica definita nel Documento di Piano, allo schema di bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2018-2020 e al documento unico di programmazione 2018-2021.

Per la revisione degli oneri è stata utilizzata la metodologia di stima diretta con la quale si è ricavato il costo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Comune di Pavia.

Per la valutazione dell'incidenza dei costi delle urbanizzazioni, si sono utilizzati indici e parametri medi previsti negli elaborati urbanistici comunali vigenti.

Gli oneri urbanizzativi sono stati calcolati in modo analitico per ogni destinazione e funzione insediabile.

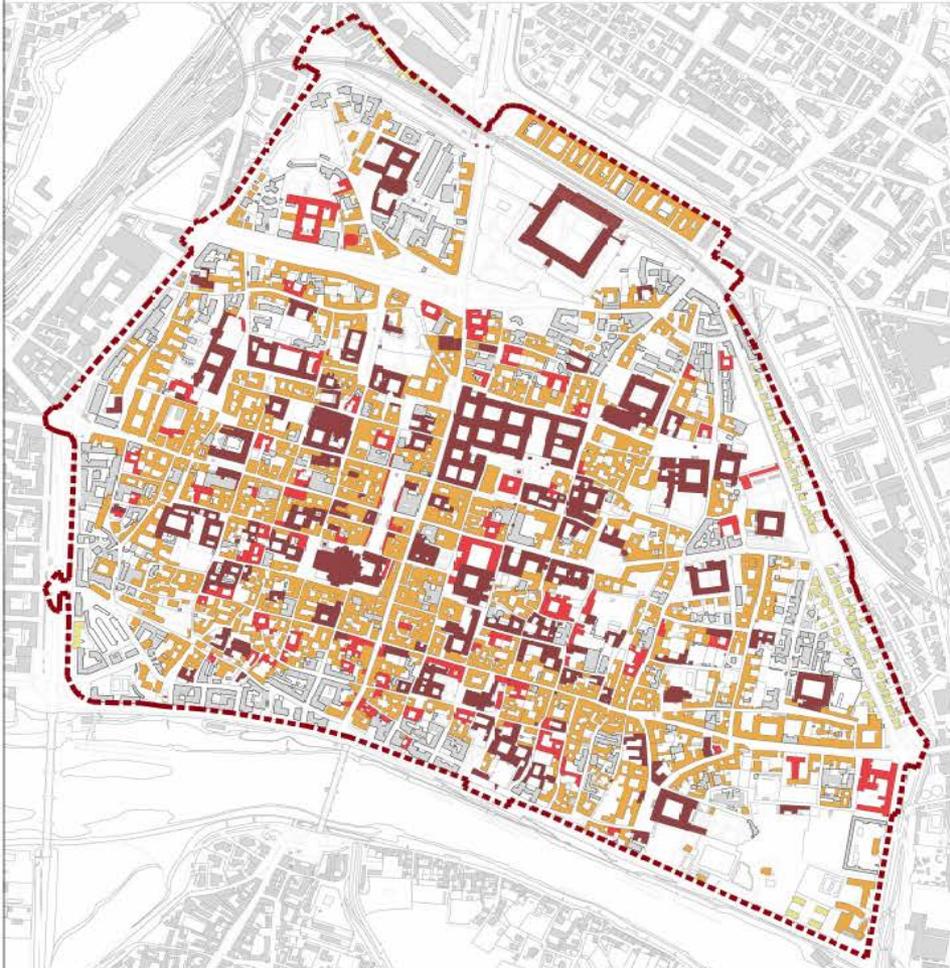
I dati ottenuti sono stati rapportati ad un lotto teorico convenzionale di 10.000 mq di estensione.

# tessuti vs gruppi

## Individuazione dei gruppi di edifici del Piano Regolatore Generale

Perimetro Centro Storico

- Gruppo edifici 1: Monumenti, nuclei storici edifici monumentali, le mura e le fortificazioni, le chiese e i complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di individuazione della città e del territorio.
- Gruppo edifici 2: Edifici di pregio architettonico, ovvero edifici caratterizzati dalla completezza nell'affermazione di cui sono rivestiti sostanzialmente nell'area rispetto all'originario aspetto estetico e caratteri distributivi.
- Gruppo edifici 3: Edifici con valore storico-ambientale, ovvero edifici con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale.
- Gruppo edifici 4: Edifici con valore documentario e d'immagine ambientale.
- Gruppo edifici 5: Edifici recenti ma privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

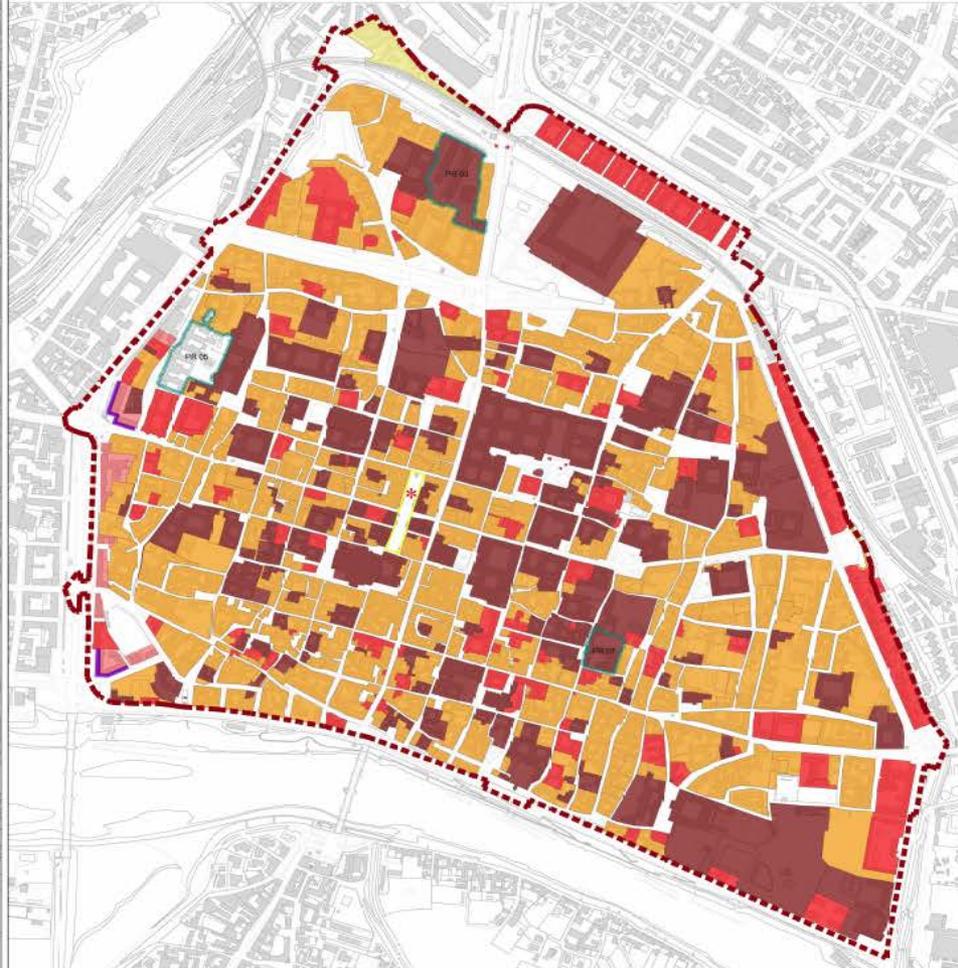


## Individuazione dei tessuti del Piano di Governo del Territorio

Perimetro Centro Storico

- Beni storico-artistico-monumentali
  - Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati: Edifici o complessi che rivestono un particolare rilievo per la completezza di crocchio tipologico e per la loro importanza come beni storico-artistico-monumentali, assegnati a vincolo di tutela in virtù di norme del D.Lgs. 42/2004.
  - Art. 15 - Beni di valore storico-artistico-documentale: Edifici o complessi che rivestono un particolare rilievo per la caratteristiche di crocchio tipologico e per la loro importanza come beni storico-artistico-documentali.
- Testimonianze di antico formazione
  - Art. 16 - Tessuto di impianto storico del Centro storico: Edifici o complessi inseriti all'interno del centro storico, con valore storico-documentale, legati a fasi importanti della storia e dell'immagine della città. Sono inclusi nel tessuto d'impianto storico del centro storico edifici con valore storico-documentale ed edifici risalenti alla prima metà del XX secolo a partecipare rilevante ambientale. Questi tessuti consolidati, oltre a elementi di valore storico-documentale, comprendono anche complessi, immobili e strutture edilizie non contestualizzate e obsolete, che contribuiscono a progettare l'immagine e la qualità architettonica della città e di cui si auspica la sostituzione o l'eliminazione al processo di rigenerazione urbana.
  - Art. 17 - Nuclei storici: Edifici o complessi che si inseriscono all'interno dell'impianto urbano del centro storico, con valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia e dell'immagine della città. Sono nuclei storici situati al perimetro del centro storico, borgo Ticino, Fossarato, Mabatù, San Lancia, San Pietro nonché ogni altro nucleo identificato nella tavola PDRC/1.

- Tessuti urbani consolidati
  - Art. 21 - Tessuto ad alta densità
  - Art. 21 - c.d. M.T. - Edifici di particolare valore architettonico-ambientale
  - Art. 29 - Aree per attività commerciali
- Mercato luogo
  - Art. 11 - Aree sottoposte a Piano di Recupero secondo l'articolo C del Piano delle Regole



## Gli oneri urbanizzativi sono stati calcolati per ogni ambito del tessuto urbano consolidato

### **piano delle regole norme tecniche di attuazione**

- Art. 14 - Beni storico-artistico-monumentali vincolati
- Art. 15 - Beni di valore storico-artistico-documentale
- Art. 16 - Tessuto di impianto storico del Centro storico e nuclei storici
- Art. 17 - Nuclei storici
- Art. 18 - Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola
- Art. 19 - Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate
- Art. 20 - Cascine da rifunzionalizzare
- Art. 21 – Tessuto ad alta densità
- Art. 22 – Tessuto a media densità
- Art. 23 – Tessuto a bassa densità
- Art. 24 – Tessuto di rinnovamento urbano
- Art. 25 – Nuclei urbanizzati ed edifici isolati
- Art. 26 – Tessuto delle attività miste
- Art. 27 – Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.
- Art. 28 – Tessuto delle attività produttive
- Art. 29 – Ambiti per attività commerciali
- Art. 30 – Ambiti per attività ricreative
- Art. 37 – Edificio Idroscalo

### **piano delle regole schede attuative**

- Piani di recupero
- Piani attuativi per il rinnovamento urbano
- Piani attuativi per il potenziamento dei servizi
- Piani attuativi per l'incremento del patrimonio pubblico
- Piani attuativi per il completamento del parco dei mulini della Vernavola
- Piani attuativi produttivi e per attività miste
- Permessi di costruire convenzionati

### **documento di piano ambiti di trasformazione**

- AD1 – Arsenale
- AD2 – Necchi e Scalo F.S.
- AD3 – DOGANA
- AD4 – Piazzale Europa e Gasometro
- AD5 – Snia
- AD6 – Ex-Chatillon
- AS1 – Neca
- RM1 – Via Lardirago
- RM2 – Mirabello
- CPIn1 – Via Vigentina
- PR1 – Viale Certosa
- Area di compensazione Parco della Basilica

	Art. 14		Art. 15		Art. 16		Art. 17	
	Beni storico-artistico-monumentali vincolati		Beni di valore storico-artistico-documentale		Tessuto di impianto storico		Nuclei storici	
	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
<b>A</b>	€ 15,45	€ 21,35	€ 15,45	€ 21,35	€ 15,45	€ 21,35	€ 19,31	€ 26,72
<b>B1</b>	€ 36,66	€ 45,65	€ 36,66	€ 45,65	€ 36,66	€ 45,65	€ 36,66	€ 45,65
<b>B2</b>	€ 36,66	€ 45,65	€ 36,66	€ 45,65	€ 36,66	€ 45,65	€ 36,66	€ 45,65
<b>B3</b>					€ 36,66	€ 45,65		
<b>C1</b>					€ 38,59	€ 43,95		
<b>C2</b>								
<b>C3</b>	€ 11,75	€ 13,38	€ 11,75	€ 13,38	€ 11,75	€ 13,38	€ 11,75	€ 13,38
<b>C4</b>								
<b>E1</b>	€ 43,63	€ 49,69	€ 43,63	€ 49,69	€ 43,63	€ 49,69	€ 43,63	€ 49,69
<b>E2</b>	€ 43,63	€ 49,69	€ 43,63	€ 49,69	€ 43,63	€ 49,69	€ 43,63	€ 49,69
<b>D1.1</b>	€ 63,32	€ 51,77	€ 63,32	€ 51,77	€ 63,32	€ 51,77	€ 63,32	€ 51,77
<b>D1.2</b>	€ 63,32	€ 51,77	€ 63,32	€ 51,77	€ 63,32	€ 51,77	€ 63,32	€ 51,77
<b>D1.3</b>								
<b>D1.4</b>								
<b>D1.5</b>								
<b>D2</b>								

## A – residenza

## B – turistico ricettiva

B1)attività ricettiva alberghiera

B2)attività di autotrasporto e di deposito

B3)attività ricettiva all'aria aperta, campeggi

## C – produttivo

C1)attività industriale e artigianale di produzione di beni

C2)attività di autotrasporto e di deposito

C3)attività artigianale di servizio

## D – commerciale

D1)commercio al dettaglio

D2)commercio all'ingrosso

D3)pubblici esercizi per la somministrazione di bevande

## E – direzionale/terziaria

E1)attività direzionale ad uffici

E2)attività destinate all'intrattenimento e allo svago

## G – servizi pubblici

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

Destinazione PRG	Destinazione PGT	VIGENTI		Art. 14 - 15 - 16		Art. 17		Art. 19	
Residenziale	A	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
		€ 17,10	€ 28,31	€ 15,45	€ 21,35	€ 19,31	€ 26,72	€ 19,83	€ 25,67
				-9,6%	-24,6%	12,9%	-5,6%	16,0%	-9,3%

### PROPOSTI

Art. 20		Art. 21 - 22 - 23 - 24 DIR - 24 PA - 25		Art. 26	
Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
€ 19,83	€ 25,67	€ 17,84	€ 23,71	€ 19,75	€ 29,29
16,0%	-9,3%	4,3%	-16,2%	15,5%	3,5%

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

Destinazione PGT	VIGENTI		PROPOSTI							
	Primarie	Secondarie	Art. 14 - 15 - 17		Art. 16		Art. 18 - 19 - 20		Art. 21 - 22 - 23 - 24 DIR - 24 PA - 25 - 29	
			Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
<b>C1</b>			//	//	€ 38,59	€ 43,95	//	//	//	//
					141,6%	187,3%				
<b>C2</b>	€ 15,96	€ 15,30	//	//	//	//	//	//	//	//
<b>C3</b>			€ 11,75	€ 13,38	€ 11,75	€ 13,38	€ 18,46	€ 21,02	€ 16,78	€ 19,11
			-26,4%	-12,5%	-26,4%	-12,5%	15,7%	37,4%	5,1%	24,9%

Art. 26 - 27		Art. 28	
Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
€ 16,78	€ 19,11	€ 16,78	€ 19,11
5,1%	24,9%	5,1%	24,9%
€ 18,46	€ 21,02	//	//
15,7%	37,4%		
€ 16,78	€ 19,11	€ 16,78	€ 19,11
5,1%	24,9%	5,1%	24,9%

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

Destinazione PRG	Destinazione PGT	VIGENTI				PROPOSTI							
		Primarie	Secondarie	Art. 14 - 15 - 16 - 17	Art. 18 - 19 - 20 - 30	Art. 21 - 22 - 23	Art. 24 DIR. - 24 PA - 25 - 27	Art. 26					
		Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
Commerciale	D1.1	€ 50,73	€ 51,00	€ 63,32	€ 51,77	€ 53,32	€ 43,59	€ 53,32	€ 43,59	€ 53,32	€ 43,59	€ 53,32	€ 43,59
				24,8%	1,5%	5,1%	-14,5%	5,1%	-14,5%	5,1%	-14,5%	5,1%	-14,5%
	D1.2			€ 63,32	€ 51,77			€ 46,66	€ 38,14	€ 49,99	€ 40,87	€ 49,99	€ 40,87
				24,8%	1,5%			-8,0%	-25,2%	-1,5%	-19,9%	-1,5%	-19,9%
	D1.3											€ 88,64	€ 100,81
												74,7%	97,7%

Art. 27		Art. 29		Art. 37	
Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
€ 53,32	€ 43,59	€ 66,65	€ 54,49	€ 53,32	€ 43,59
5,1%	-14,5%	31,4%	6,8%	5,1%	-14,5%
€ 49,99	€ 40,87	€ 66,65	€ 54,49	€ 66,65	€ 54,49
-1,5%	-19,9%	31,4%	6,8%	31,4%	6,8%
		€ 88,64	€ 100,81		
		74,7%	97,7%		

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

Destinazione PRG	Destinazione PGT	VIGENTI		PROPOSTI			
Terziario Direzionale Commerciale D3				Art. 14 - 15 - 16 - 17		Art. 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 DIR - 24 PA - 25 - 28 - 30 - 37	
		Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
	E1	€ 50,73	€ 51,00	€ 43,63	€ 49,69	€ 45,31	€ 51,60
				-14,0%	-2,6%	-10,7%	1,2%
	E2			€ 43,63	€ 49,69	€ 45,31	€ 51,60
				-14,0%	-2,6%	-10,7%	1,2%
D3			€ 56,99	€ 46,59	€ 60,15	€ 49,18	
			12,3%	-8,6%	18,6%	-3,6%	

Art. 26 - 27		Art. 29	
Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
€ 43,63	€ 49,69	€ 45,31	€ 51,60
-14,0%	-2,6%	-10,7%	1,2%
€ 43,63	€ 49,69	€ 45,31	€ 51,60
-14,0%	-2,6%	-10,7%	1,2%
€ 60,15	€ 49,18	€ 63,32	€ 51,77
18,6%	-3,6%	24,8%	1,5%

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

Destinazione PRG	Destinazione PGT	VIGENTI			
Servizi				Art. 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 DIR - 24 PA - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 37	
		Primarie	Secondarie	Primarie	Secondarie
	<b>G1</b>	€ 36,48	€ 22,50	€ 16,66	€ 13,62
				<b>-54,3%</b>	<b>-39,5%</b>
	<b>G2</b>			€ 10,00	€ 8,17
				<b>-72,6%</b>	<b>-63,7%</b>
	<b>G3</b>	€ 23,33	€ 19,07		
	<b>-36,0%</b>	<b>-15,2%</b>			

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

### MONDO BRICO

#### oneri di urbanizzazione attuali

destinazione d'uso	mq	urb. I	Urb.II	totale
<b>commerciale</b>		<b>50,73</b>	<b>51</b>	<b>101,73</b>
	3.693,32	187.362,12	188.359,32	375.721,44

#### nuova proposta oneri di urbanizzazione

destinazione d'uso	mc	urb. I	Urb.II	totale
<b>commerciale - art. 26</b>		<b>88,64</b>	<b>100,81</b>	<b>189,45</b>
	3.693,32	327.375,88	372.323,59	699.699,47

186,23%

**86,00%**

Differenza tra oneri **Previsione** e **Vigenti**

**323.978,03**

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

### IDROSCALO

#### oneri di urbanizzazione attuali

destinazione d'uso	mc	urb. I	Urb.II	totale
<b>terziario</b>		<b>50,73</b>	<b>51</b>	<b>101,73</b>
	1173,33	59523,031	59839,83	119362,861
<b>TURISTICO RICETTIVO</b>		<b>36,48</b>	<b>42,75</b>	<b>79,23</b>
	160,42	5852,1216	6857,955	12710,0766
	1333,75			132072,938

#### nuova proposta oneri di urbanizzazione

destinazione d'uso	mc	urb. I	Urb.II	totale
B2 - attività ricettiva non alberghiera	160,42	36,66	45,65	82,31
D3 - pubblici esercizi per la somministrazione di	326,66	60,15	49,18	109,33
E1 - attività direzionale ad uffici	846,67	45,31	51,6	96,91
	1333,75			130968,698

differenza

-1.104,24

**-0,84%**

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

### "EX CENTRALE DEL LATTE"

#### oneri di urbanizzazione attuali

destinazione d'uso	mc	urb. I	Urb.II	totale
<b>terziario</b>		50,73	51	101,73
	3878,12	196737,03	197784,12	394521,148

#### nuova proposta oneri di urbanizzazione

destinazione d'uso	mc	urb. I	Urb.II	totale
<b>art. 22 media densità - E1 - attività direzionale ad uffici</b>		45,31	51,6	96,91
	3878,12	175717,62	200110,99	375828,609

differenza

**-18.692,54**

**-4,74%**

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

### SCHEDA ATTUATIVA "EX MONOPOLI\_PDC01"

#### oneri di urbanizzazione attuali

destinazione d'uso	mc	urb. I	Urb.II	totale
residenziale		17,10	28,31	45,41
	5866,04	100309,28	166067,59	266376,876

#### nuova proposta oneri di urbanizzazione

destinazione d'uso	mc	urb. I	Urb.II	totale
residenziale - art. 22 media densità		17,84	23,71	41,55
	5866,04	104650,15	139083,81	243733,962

**differenza**  
-22.642,91

**-8,50%**

## Cap. 20185 - Permessi di costruire

Anno	Previsione iniziale	Previsione assestata	Incassato
2013	880.000	880.000	1.191.432
2014	1.310.000	1.310.000	1.069.791
2015	800.000	800.000	1.429.000
2016	1.100.000	1.757.500	2.322.953
2017	1.500.000	1.700.000	2.041.551
2018	1.500.000	2.000.000	2.439.464
2019	1.900.000		

## Interventi di ristrutturazione che non comportino demolizione e ricostruzione

**Art. 17 comma 4 bis D.P.R. 380/2001, D.L. 133/2014 convertito nella L. 164/2014 e art. 44 comma 10 L.R. 12/2005**

*Per gli interventi di ristrutturazione ... gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento.*

**Riduzione degli oneri di urbanizzazione del**

**-60%**

# incentivazione

<b>MISURE IN FAVORE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E DEL RISPARMIO ENERGETICO</b>		
Con riferimento al "Regolamento energetico – ambientale" del Comune di Pavia		
<i>Allegato 1</i>		
<b>REQUISITO</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>PROPOSTA DI RIDUZIONE SUGLI ONERI URBANIZZATIVI SECONDARI</b>
STF1	Materiali ecosostenibili	2%
STF2	Sistemi solari passivi	3%
STF3	Impianti di riscaldamento a basse temperature di gestione	4%
STF4	Ventilazione meccanica controllata	2%
STF5	Impianti di climatizzazione estiva integrati	2%
STF6	Recupero acque piovane	5%
STF7	Energia nell'industria	5%
STF8	Incremento del contributo energetico per ACS	2%
STF9	Teleriscaldamento e cogenerazione	5%
STF10	Copertura e pareti a verde	5%
STF11	Componenti impiantistiche complesse	3%
STF12	Sviluppo mobilità sostenibile	3%
STF13	Housing energetico sociale	5%
STF14	Adattamento al clima e resilienza ambientale	4%
STP1	Miglioramento della classe energetica	5%
STP2	Miglioramento della qualità dell'unità ambientale	5%

## Aree produttive ecologicamente attrezzate

### **Art. 44 comma 17 L.R. 12/2005**

*Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree industriali attrezzate in attuazione della normativa regionale vigente, che i contributi dovuti siano determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione fino al 50 per cento.*

**Riduzione degli oneri di urbanizzazione previsti per le nuove costruzioni**

**-10%**

## Maggiorazione del contributo sul costo di costruzione legato al consumo di suolo agricolo nello stato di fatto

### **Art. 5 comma 10 L.R. 31/2014**

*Fino all'adeguamento di cui al comma 3, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione ... così determinata:*

- a) entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*
- b) pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato*

**Maggiorazione  
Interno T.U.C.**

**+30%**

**Maggiorazione  
Esterno T.U.C.**

**+ 5%**

## Maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento degli interventi su superfici forestali

**Art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005**

*Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento*

**Maggiorazione del contributo di costruzione**

**+ 5%**

# sperimentazioni

Il Comune di Pavia, secondo le disponibilità di bilancio, potrà deliberare di concedere incentivazioni finalizzati a sostenere le strategie di riqualificazione urbana delle aree degradate e/o dismesse presenti nel tessuto consolidato della città.

Potranno inoltre essere previste riduzioni sugli oneri di urbanizzazione purché il privato e/o il soggetto proponente aderisca al progetto **Ri.M.E.DI.A.**

## **Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Previsti all'art. 9 del vigente P.d.R.

## **Riduzione del contributo di costruzione del 50%**

secondo le indicazioni del prossimo strumento urbanistico

## **Micro rigenerazione urbana**

Interventi di recupero, riuso e riqualificazione di piccole aree del tessuto consolidato in stato di abbandono e/o degrado. Appartengono a questa categoria di intervento le aree con superficie fino a 300 mq.

## **Riduzione degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del 50%**

*del dovuto e contributo erogato con fondi propri del comune secondo le disponibilità finanziarie di bilancio con modalità da stabilirsi con successivi atti deliberativi*

## **Media rigenerazione urbana**

Interventi di recupero, riuso e riqualificazione di aree di medie dimensioni del tessuto consolidato in stato di abbandono e/o degrado che comportino un miglioramento del tessuto a livello di quartiere con la formazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico. Appartengono a questa categoria di intervento le aree con superficie fino a 1.500 mq.

## **Riduzione degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del 30%**

*del dovuto e contributo erogato con fondi propri del comune secondo le disponibilità finanziarie di bilancio con modalità da stabilirsi con successivi atti deliberativi*

## **Grande rigenerazione urbana**

Interventi di recupero, riuso e riqualificazione di aree di grandi dimensioni del tessuto consolidato in stato di abbandono e/o degrado che comportino un miglioramento del tessuto a livello di quartiere con la formazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico e sistemazioni ambientali dell'area. Appartengono a questa categoria di intervento le aree con superficie superiore a 1.500 mq.

## **Riduzione degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del 20%**

*del dovuto e contributo erogato con fondi propri del comune secondo le disponibilità finanziarie di bilancio con modalità da stabilirsi con successivi atti deliberativi*

## **Opere di bonifica sull'area**

Interventi da effettuarsi attraverso la procedura di caratterizzazione e progetto di bonifica dell'area

## **Riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 10%**

*del dovuto e contributo erogato con fondi propri del comune secondo le disponibilità finanziarie di bilancio con modalità da stabilirsi con successivi atti deliberativi*

## **Sostituzione coperture in cemento amianto**

Interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la sostituzione delle coperture realizzate in cemento – amianto con altre realizzate in materiali non inquinanti e non nocivi.

## **Riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 10%**

*del dovuto e contributo erogato con fondi propri del comune secondo le disponibilità finanziarie di bilancio con modalità da stabilirsi con successivi atti deliberativi*

## **Mutamento della destinazione d'uso per immobili con S.I.p. uguale o inferiore a 250 mq**

Interventi relativi al mutamento di destinazione d'uso con o senza opere effettuati al fine di incentivare lo sviluppo delle attività economiche e del settore commerciale, nonché per i locali di somministrazione di alimenti e bevande e per gli esercizi di vicinato, da insediare negli edifici esistenti, salvo contrasti con altre disposizioni normative locali e/o sovra locali vigenti

## **Riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 20%**

*del dovuto e contributo erogato con fondi propri del comune secondo le disponibilità finanziarie di bilancio con modalità da stabilirsi con successivi atti deliberativi*

I metodi di calcolo delle tariffe di monetizzazione sono individuati nella:

**- deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30.10.2006**

**- deliberazione di Giunta Comunale n. 129 del 25.06.2013**

per la rideterminazione del costo al metro quadrato di superficie di vendita relativo alla monetizzazione dei parcheggi per gli esercizi di vicinato

**- deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 02.04.2014**

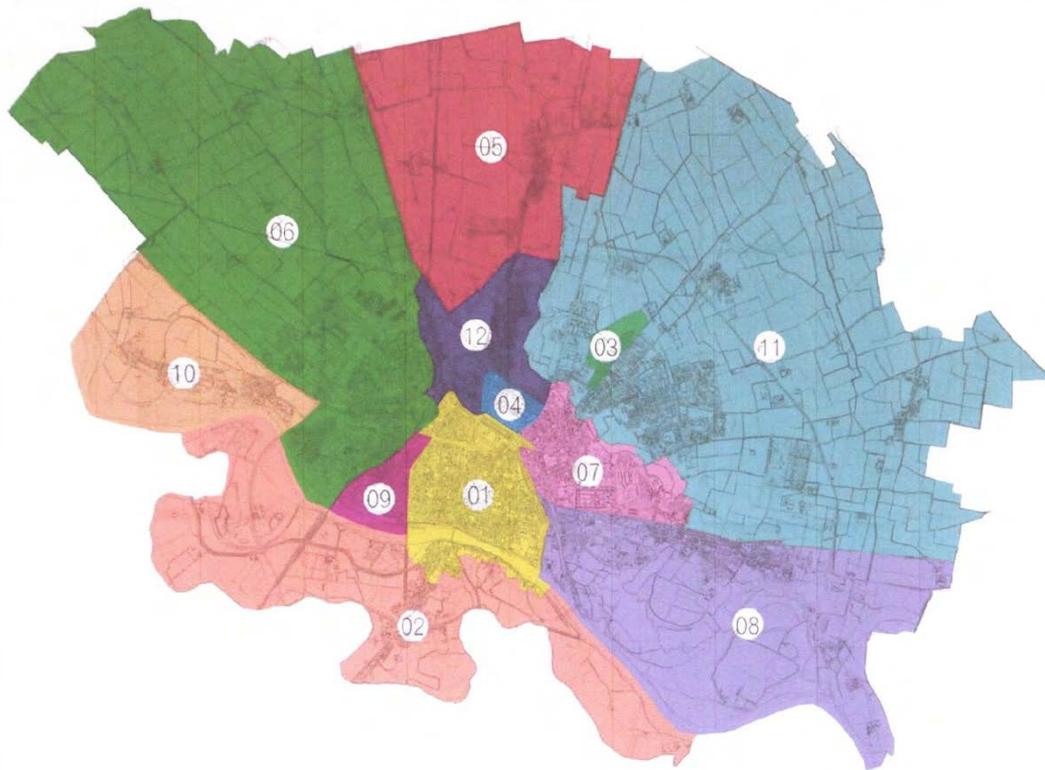
per il valore di monetizzazione dei parcheggi per pubblici esercizi destinati alla somministrazione di bevande ed alimenti.

Si ritengono tuttora condivisibili le ipotesi ed i metodi indicati nelle suddette deliberazioni.

Si provvede pertanto all'aggiornamento dei valori di calcolo sulla base dei dati ricavati dall'ultimo aggiornamento disponibile della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" realizzato dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

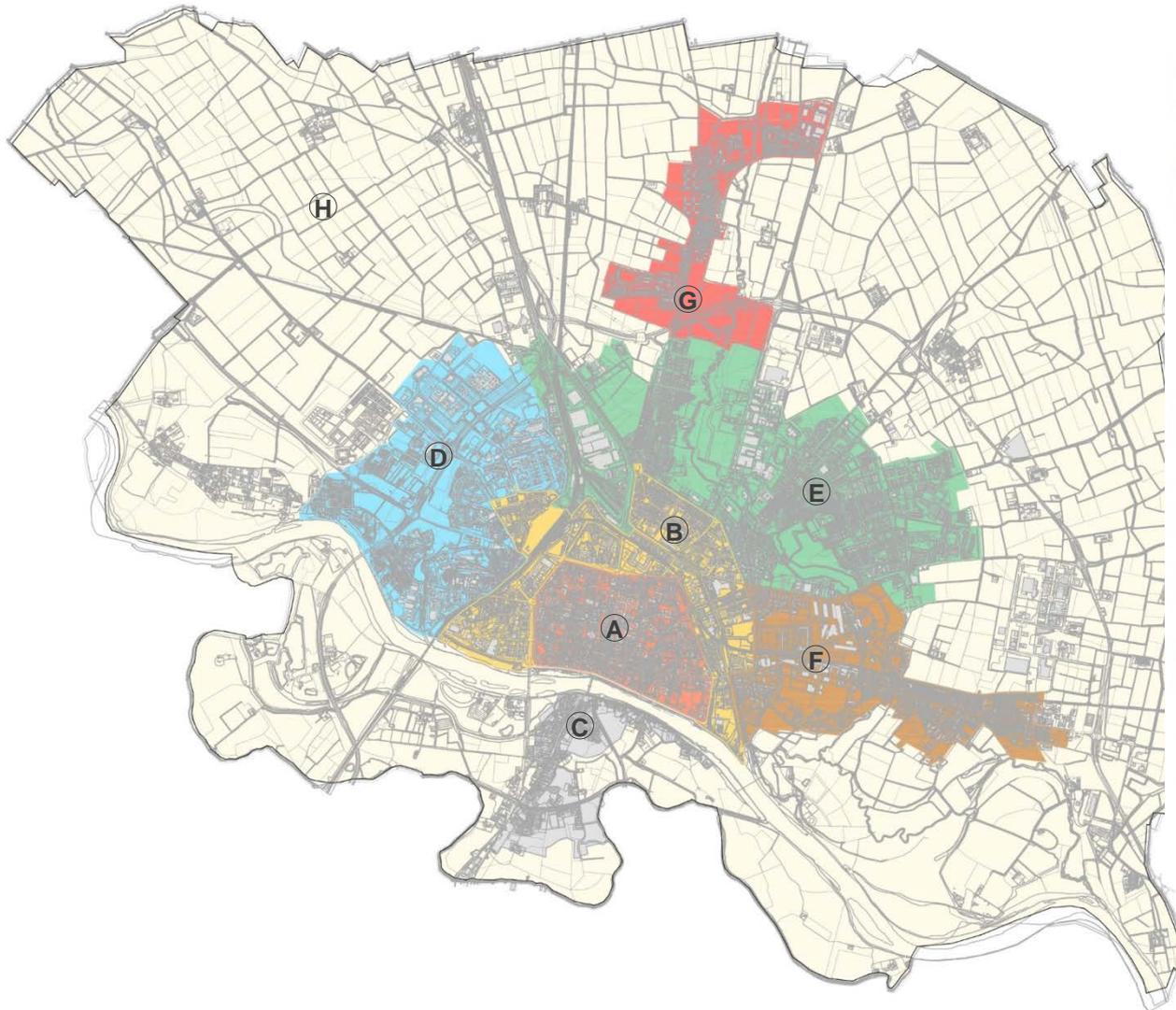
## Zone Vigenti

relativi a Deliberazione di Consiglio Comunale  
n. 56 del 30 Ottobre 2006 \_ Prot. N. 31063/06



01 - Centro storico.....	€ 146,40
02 - Borgo Ticino.....	€ 105,75
03 - Campo Coni.....	€ 90,00
04 - Città Giardino.....	€ 99,00
05 - Mirabello.....	€ 58,50
06 - Policlinico - Ponte di Pietra - Via Riviera.....	€ 112,50
07 - Pompieri - San Giovannino.....	€ 94,50
08 - San Pietro - Viale Cremona.....	€ 58,50
09 - Ticinello - Stazione - Viale Libertà.....	€ 135,00
10 - San Lanfranco - Sora.....	€ 101,25
11 - Vallone - Crosione.....	€ 58,50
12 - Via Olevano - Via Acerbi.....	€ 92,25

## Zonizzazione Proposta



- A - ZONA CENTRALE**  
Viale Matteotti - Viale Gorizia- Viale Resistenza - Lungo Ticino Sforza  
Lungo Ticino Visconti
- B - ZONA SEMICENTRALE**  
Quartiere Ticinello - Stazione F.S. - Viale Indipendenza - Via Folperti  
Via assi S. Paolo - Viale Campari - Viale Partigiani
- C - ZONA SEMICENTRALE**  
Borgo Ticino - Borgo Basso
- D - ZONA PERIFERICA**  
San Lanfranco - Policlinico
- E - ZONA PERIFERICA**  
Policlinico - Città Giardino - Viale Lodi
- F - ZONA PERIFERICA**  
Viale Lodi - Viale Cremona
- G - ZONA SUB URBANA**  
Rione Scala - Mirabello
- H - ZONA EXTRA URBANA**  
Zona agricola pianeggiante

# monetizzazione

## VALORI PROPOSTI

Zona	A Prezzo massimo appartamento (€/mq)	B Incidenza (30% o 20%) di A	C Quota area residenza 80% di 1,00 mq	D Superficie necessaria con indice medio	E Prezzo massimo uffici (€/mq)	F Incidenza (30% o 20%) di E	G Quota area uffici 20% di 1,00 mq	H Superficie necessaria con indice medio	I Valore di monetizzazione aggiornata $I=1/2x[(AxBxC)/D+(ExFxG)/H]$
Zona Centrale – A: Viale Matteotti – Viale Gorizia – Viale Resistenza – Lungo Ticino Sforza - Lungo Ticino Visconti	€2.800,00	0,30	0,80	2,70	€2.200,00	0,30	0,20	2,70	€148,89
Zona Semicentrale - B Quartiere Ticinello – Stazione F.S. – Viale Indipendenza – Via Folperti – Via Assi San Paolo – Viale Campari – Viale Partigiani	€2.800,00	0,30	0,80	2,70	€1.900,00	0,20	0,20	2,70	€138,52
Zona Semicentrale - C Borgo Ticino – Borgo Basso	€2.050,00	0,30	0,80	2,40	€1.800,00	0,20	0,20	2,40	€117,50
Zona Periferica- D San Lanfranco - Policlinico	€1.700,00	0,20	0,80	2,00	€1.600,00	0,20	0,20	2,00	€84,00
Zona Periferica - E Policlinico – Città Giardino – Viale Lodi	€2.050,00	0,30	0,80	2,80	€2.100,00	0,30	0,20	2,80	€110,36
Zona Periferica – F Viale Lodi - Viale Cremona	€1.600,00	0,20	0,80	2,10	€1.800,00	0,20	0,20	2,10	€78,10
Zona Sub Urbana - G – Rione Scala – Mirabello	€1.700,00	0,20	0,80	1,80	//	//	//	//	€75,56
Zona Extra Urbana - H	€1.750,00	0,20	0,80	1,75	//	//	//	//	€80,00

## VALORI VIGENTI vs VALORI PROPOSTI

	ZONA	valori proposti	valori monetizzazione Deliberazione n. 56, 2006	Differenza %
A	zona centrale (01)	148,89	146,40	1,7%
B	zona semicentrale - città giardino, via folperti (04)	138,50	99,00	39,9%
B	zona semicentrale - via san paolo, via Campari (07)	138,50	94,50	46,6%
B	zona semicentrale - ticinello, FS (09)	138,50	135,00	2,6%
C	zona semicentrale - Borgo Ticino, borgo basso (02)	117,50	105,75	11,1%
D	Zona periferica - san lanfranco, policlinico (06)	84,00	112,50	-25,3%
D	Zona periferica - san lanfranco (10)	84,00	101,25	-17,0%
E	zona periferica - viale lodi (03)	110,36	90,00	22,6%
E	zona periferica - città giardino (12)	110,36	92,25	19,6%
F	Zona periferica - viale lodi (07)	78,10	94,50	-17,4%
F	Zona periferica - viale cremona (08)	78,10	58,50	33,5%
G	zona sub urbana - scala, mirabello (05)	75,56	58,50	29,2%
H	zona extra urbana (02)	80,00	105,75	-24,3%
H	zona extra urbana (05)	80,00	58,50	36,8%
H	zona extra urbana (06)	80,00	112,50	-28,9%
H	zona extra urbana (08)	80,00	58,50	36,8%
H	zona extra urbana (10)	80,00	101,25	-21,0%
H	zona extra urbana (11)	80,00	58,50	36,8%