Città di
Paderno Dugnano

AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 PREMESSA

1.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione è soggetto al versamento del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione/smaltimento rifiuti e agli oneri di urbanizzazione dovuti, così come disciplinato dall'art. 43 della LR 12/05 ed s.m.i. a seconda della destinazione d'uso dell'immobile. L'aggiornamento del costo di costruzione avviene annualmente, ed è determinato ai sensi del combinato disposto dagli articoli 16 comma 9 del DPR 380/01 e dall'art. 48 comma 2 della LR 12/05.

L'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione è invece disposto ogni tre anni, ai sensi dell'art. 44 comma 1 della LR 12/05 ed s.m.i., in relazione alle previsioni del piano dei servizi del Piano di Governo del territorio 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.

Lo spirito della Legge Regionale è quello di pareggiare i costi effettivamente sostenuti o da sostenere nel triennio di riferimento, con le entrate degli oneri di urbanizzazione in previsione in entrata. L'art. 44 della L.R. 12/05 inoltre definisce la tipologia di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (commi 3 e 4) e definisce altresì le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione per i differenti tipi di intervento edilizio (commi 5, 6 e 7) e per le diverse destinazioni d'uso, infine il comma 8 stabilisce le riduzioni per gli interventi di ristrutturazione.

La stessa L.R. 12/05 prevede che i Comuni, in caso di intervento di recupero sottotetto a fini abitativi possano deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 10% del contributo di costruzione dovuto (art. 64, comma 7).

La L.R. 12/05 e s.m.i. all'art. 43 comma 2-bis stabilisce inoltre che 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, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Con riferimento alla rateizzazione del contributo di costruzione, si rinvia alla disciplina vigente. A partire dall'entrata in vigore della LR 12/05, il Comune di Paderno Dugnano ha provveduto ad adottare i seguenti provvedimenti:

Delibera di Giunta Comunale n. 238/2007 del 27/12/2007 avente ad oggetto: "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti ai sensi degli artt. 16,17 e 19 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 44 della LR 12/05"

Delibera di Giunta Comunale n. 36 del 16/02/2012 avente ad oggetto: "Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di smaltimento rifiuti ai sensi degli artt. 16,17 e 19 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 44 della LR 12/05"

Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 12/02/2015 avente ad oggetto: "Definizione corrispondenza tra le zone omogenee previste dalle norme tecniche di attuazione al PRG e gli ambiti e funzioni individuati dal Piano di Governo del Territorio (PGT) ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria."

Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 30/11/2021 avente ad oggetto: "Criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 quinques della L.R. 12/2005, così come modificato dall'art.4 comma 1 lettera C) della L.R.18/2019".

1.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE VIGENTI

Relativamente quanto disciplinato con Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 12/02/2015, che definisce gli oneri attualmente vigenti, si precisa che gli stessi sono differenziati in tabella 1 i casi in cui la trasformazione edilizia sia ammessa con ricorso ad intervento edilizio diretto, nei seguenti ambiti:

- Ambiti di antica formazione,
- cascine ed edifici di interesse storico/ambientale;
- Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario,
- Ambiti residenziali di recente formazione,
- Ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità;
- Ambiti consolidati a funzione produttiva a media trasformabilità;
- Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità;
- Ambiti a funzione produttiva di completamento;
- Ambiti consolidati a funzione ricettiva;
- Ambiti consolidati e di completamento a funzione commerciale e direzionale;
- Distributori di carburante;
- Zone agricole.

Nella tabella 2 i casi in cui la trasformazione avvenga con ricorso a permesso di costruire convenzionato o piano attuativo, nei seguenti ambiti:

- Ambiti di trasformazione;
- Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente;
- Ambiti oggetto di provvedimenti approvati.

Di seguito si riportano le tabelle vigenti.

Tabella 1	interventi	Nuova costruzione		Ristrutturazione edilizia		Smaltimento rifiuti	note
		Urb. I	Urb II	Urb. I	Urb II		
Funzione residenziale	Residenziale libera (R1) €/mc	10,40	32,60	7,80	11,80	/	
	Recupero sottotetti (delib di CC n. 18/2006) €/mc	12,50	36,80	/	/	/	
	Residenziale libera convenzionata (R2) €/mc	10,10	14,20	3,60	3,20 zona A 4,70 altre zone	/	
	Edilizia privata sociale (R3) €/mc	10,10	14,20	3,60	3,20 zona A 4,70 altre zone	/	
	Edilizia residenziale pubblica (R4) €/mc	/	10,70 dir. Sup	/	2,30 dir. Sup zona A 3,50 dir. Sup altre zone	/	
	Residenziale nella forma di gestione auto costruita (tipo economico-popolare) €/mc	5,10	5,30	1,80	1,80		Voce non contemplata nel PGT
Funzione commerciale	Esercizi commerciali (T1) €/mq	23,50	32,60	19,60	10,40	4,00	
	Medie strutture di vendita (T2) €/mq	91,30	36,60	52,20	18,20	5,30	
	Grandi strutture di vendita (T3) €/mq	91,30	36,60	52,20	18,20	5,30	
	Attività di somministrazione alimenti e bevande (T4) €/mq	23,50	32,60	19,60	10,40	4,00	Voce assimilata a esercizi commerciali di vicinato.
Funzione direzionale	Attività direzionali (D1) €/mq	78,40	34,00	39,10	19,60	4,00	
	Attività assimilabili alla funzione direzionale (D2) €/mq	23,50	32,60	19,60	10,40	4,00	
	Attività di intermediazione (D3) €/mq	23,50	32,60	19,60	10,40	4,00	
Funzione Logistica	Strutture della logistica (L1) €/mq	28,70	16,90	14,40	6,50	6,50	
Funzione produttiva	Attività artigianale (P1) €/mq	23,50	16,90	7,80	6,50	6,50	
	Attività produttive (P2) €/mq	28,70	16,90	14,40	6,50	6,50	
	Superfici attrezzate per la realizzazione di utili per l'impresa	2,60	1,30	1,30	1,30	1,30	
Funzione agricola	Abitazioni agricole (A1)	10,40	32,60	7,80	11,80	/	
	Fabbricati di servizio (A2)	23,50	16,90	7,80	6,50	6,50	
	Strutture per allevamenti aziendali (A3)	23,50	16,90	7,80	6,50	6,50	
	Strutture per colture aziendali in serra (A4)	23,50	16,90	7,80	6,50	6,50	
Funzione ricettiva	Attrezzature alberghiere (H1) €/mq	28,70	16,90	14,40	6,50	4,00	
	Attività ricreative all'aria aperta (H2) €/mq	2,60	1,30	1,30	1,30	1,30	
Distributori carburanti	Distributori carburanti	2,60	1,30	1,30	1,30	1,30	Per le sole superfici attrezzate per la realizzazione di utili di impresa
Destinazioni speciali	Parcheggi coperti e silos (a posto auto)	375,90	156,60	187,90	78,40	6,50	
	Attrezzature culturali, sanitarie	23,50	16,90	7,80	6,50	6,50	In regime di convenzione
	Attrezzature sportive e per lo spettacolo	19,60	10,40	9,80	5,30	5,30	In regime di convenzione

Tabella 2	interventi	Nuova costruzione		Ristrutturazione edilizia		Smaltimento rifiuti	note
		Urb. I	Urb II	Urb. I	Urb II		
Funzione residenziale	Residenziale libera (R1) €/mc	18,20	35,30	10,40	15,70	/	
	Residenziale libera convenzionata (R2) €/mc	10,10	14,20	3,60	3,20 zona A 4,70 altre zone		
	Edilizia privata sociale (R3) €/mc	10,10	14,20	3,60	3,20 zona A 4,70 altre zone	/	
	Edilizia residenziale pubblica (R4) €/mc	/	10,70 dir. Sup	/	2,30 dir. Sup zona A 3,50 dir. Sup altre zone	/	
	Residenziale nella forma di gestione auto costruita(tipo economico-popolare) €/mc	5,10	5,30	1,80	1,80		Voce non contemplata nel PGT
Funzione commerciale	Esercizi commerciali (T1) €/mq	23,50	32,60	20,90	16,90	4,00	
	Medie strutture di vendita (T2) €/mq	94,00	39,10	52,20	19,60	5,30	
	Grandi strutture di vendita (T3) €/mq	94,00	39,10	52,20	19,60	5,30	
	Attività di somministrazione alimenti e bevande (T4) €/mq	23,50	32,60	20,90	16,90	4,00	Voce assimilata a esercizi commerciali di vicinato.
Funzione direzionale	Attività direzionali (D1) €/mq	78,40	34,00	39,10	19,60	4,00	
	Attività assimilabili alla funzione direzionale (D2) €/mq	23,50	32,60	20,90	16,90	4,00	
	Attività di intermediazione (D3) €/mq	23,50	32,60	20,90	16,90	4,00	
Funzione Logistica	Strutture della logistica (L1) €/mq	30,00	16,90	15,70	6,50	6,50	
Funzione produttiva	Attività artigianale (P1) €/mq	26,20	16,90	13,10	6,50	6,50	
	Attività produttive (P2) €/mq	30,00	16,90	15,70	6,50	6,50	
	Superfici attrezzate per la realizzazione di utili per l'impresa	2,60	1,30	1,30	1,30	1,30	
Funzione agricola	Abitazioni agricole (A1)	18,20	35,30	10,40	15,70	/	
	Fabbricati di servizio (A2)	26,20	16,90	13,10	6,50	6,50	
	Strutture per allevamenti aziendali (A3)	26,20	16,90	13,10	6,50	6,50	
	Strutture per colture aziendali in serra (A4)	26,20	16,90	13,10	6,50	6,50	
Funzione ricettiva	Attrezzature alberghiere (H1) €/mq	30,00	16,90	15,70	6,50	6,50	
	Attività ricreative all'aria aperta (H2) €/mq	2,60	1,30	1,30	1,30	1,30	
Distributori carburanti	Distributori carburanti	2,60	1,30	1,30	1,30	1,30	Per le sole superfici attrezzate per la realizzazione di utili di impresa
Destinazioni speciali	Parcheggi coperti e silos (a posto auto)	375,90	156,60	187,90	78,40	13,10	SR ridotto a 6,50 in caso di ristrutturazione
	Attrezzature culturali, sanitarie	23,50	16,90	7,80	6,50	6,50	In regime di convenzione
	Attrezzature sportive e per lo spettacolo	19,60	10,40	9,80	5,30	5,30	In regime di convenzione

1.3 FINALITA' DELLA RELAZIONE TECNICA

L'introduzione di molteplici casi di esonero, riduzione, agevolazione e maggiorazione dei contributi dovuti - in taluni casi efficaci anche in assenza di specifica deliberazione da parte dei Comuni - ha generato un quadro normativo oggettivamente articolato. Tale condizione rende complessa la previsione delle necessarie risorse atte a coprire le esigenze di nuove opere di urbanizzazione previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche - oltre che la necessità di acquisizione di nuove aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e la crescente esigenza di riqualificazione del patrimonio pubblico - per cui si rende necessario l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

La presente relazione ha pertanto un valore indicativo dello scenario che potrebbe verificarsi nel prossimo triennio, ma non ha la presunzione di potersi ritenere uno studio di dettaglio, in ragione delle mutabilità variabili in gioco oltre che delle esigue informazioni certe disponibili.

Sulla base del quadro normativo sopra esposto e delle pregresse deliberazioni del Comune di Paderno Dugnano, la presente relazione ha dunque l'obiettivo di stimare la previsione di spesa del prossimo triennio per le opere pubbliche in previsione e di calibrare proporzionalmente il necessario valore delle entrate derivanti dal contributo di costruzione.

2 DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

2.1 IL PIANO DEI SERVIZI

Con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 10/04/2025 il Comune di Paderno Dugnano ha approvato la variante generale al PGT, divenuta efficace dalla pubblicazione del BURL n. 33/2025, avvenuta in data 13/08/2025.

Le linee guida strategiche del nuovo strumento urbanistico sono:

a) Uno sviluppo sostenibile
b) La sussidiarietà
c) La sostenibilità economica delle proposte

Gli obiettivi del Piano dei Servizi discendono direttamente dal progetto generale dell'armatura pubblica della città, posto alla base del Documento di Piano. Il Piano dei Servizi, come il PGT, mantiene un focus privilegiato sull'aspetto di sostenibilità ambientale e si occupa di quattro temi principali:

- il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, con una particolare attenzione al sistema del verde;
- il sistema della viabilità e dei parcheggi, per il quale si rimanda ai contenuti del Piano Urbano del Traffico e alla definizione del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile;
- il sistema dei servizi di rete per il quale si rimanda allo specifico del Piano Urbano generale dei Servizi Sottosuolo
- la risposta al bisogno di case a basso costo da soddisfare attraverso interventi di edilizia sociale e cohousing;
- la valorizzazione dei luoghi di condivisione con spazi ludici, ricreativi e culturali dislocati nei diversi quartieri della città, incentivando anche i nuovi luoghi del lavoro (coworking).

Tra gli interventi prioritari, definiti nel piano triennale, sono indicati il progetto "Seveso River Park" e "Città Spugna", finanziati prevalentemente da fondi pubblici: il primo con fondi Regionali e il secondo con fondi PNRR. La definizione puntuale e valorizzazione delle opere previste nel piano dei servizi del PGT non è corredata dalla previsione economica e quantitativa necessaria alla espressa ricostruzione della connessa previsione generale di spesa per il prossimo triennio.

2.2 PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E DUP 2026-2028

Con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 18/12/2025 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) – NOTA DI AGGIORNAMENTO E DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2026-2028" è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) del Comune di Paderno Dugnano e l'allegato Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2026-2028.

Il piano prevede una spesa complessiva di € 7.822.319,00, di cui € 4.170.000,00 provenienti da stanziamenti di bilancio ed € 3.652.319,00 derivanti da finanziamenti pubblici (Regione PNRR), così ripartiti:

SCHEDA A : PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PADERNO DUGNANO

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
RISORSE DERIVANTI DA ENTRATE AVENTI DESTINAZIONE VINCOLATA PER LEGGE	0,00	0,00	0,00	0,00
RISORSE DERIVANTI DA ENTRATE ACQUISITE MEDIANTE CONTRAZIONE DI MUTUO	0,00	0,00	0,00	0,00
RISORSE ACQUISITE MEDIANTE APPORTI DI CAPITALI PRIVATI	0,00	0,00	0,00	0,00
STANZIAMENTI DI BILANCIO	1.390.000,00	1.390.000,00	1.390.000,00	4.170.000,00
FINANZIAMENTI ACQUISIBILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL DECRETO-LEGGE 31 OTTOBRE 1990, N.310, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 22 DICEMBRE 1990, N.403	0,00	0,00	0,00	0,00
RISORSE DERIVANTI DA TRASFERIMENTO DI IMMOBILI	0,00	0,00	0,00	0,00
ALTRA TIPOLOGIA	1.682.319,00	1.970.000,00	0,00	3.652.319,00
Totale	3.072.319,00	3.360.000,00	1.390.000,00	7.822.319,00

Il referente del programma
FERRI PAOLA LUISA MARIA

Note:
(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda D. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

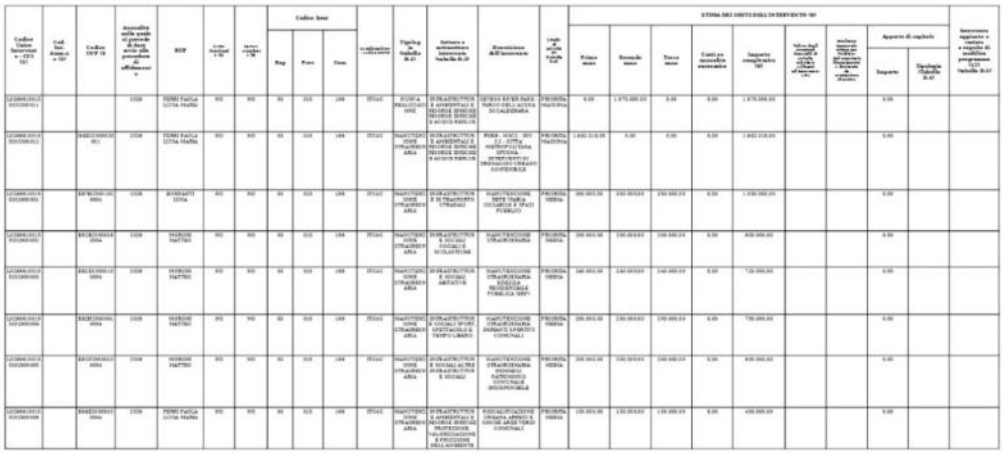
Tra i lavori da eseguirsi con “priorità massima” sono inseriti il progetto del Seveso River Park e della Città Spugna, entrambi finanziati con fondi pubblici.

Le entrate delle pratiche edilizie serviranno pertanto principalmente a coprire le spese di manutenzioni ordinarie e straordinarie di strade e immobili pubblici, oltre alla riqualificazione urbana di arredi, giochi e aree verdi comunali, inserite con “priorità media”, come da tabella riepilogativa di seguito riportata.

Le entrate derivanti da pratiche edilizie dovranno pertanto andare a coprire le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria stimate in € 1.390.000, 00 annue, per un totale di € 4.170.000, come da tabella A del PTOP.

SCHEDA D : PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI PADERNO DUGNANO

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA



Il referente del programma
FERRI PAOLA LUISA MARIA

2.3 ULTERIORI SPESE CONNESSE ALLE ESIGENZE DI SOSTENIBILITA'

Come detto, oltre le esigenze di nuove opere di urbanizzazione già previste nel piano dei servizi ed alla necessità, dettata dal PGT, di acquisizione per esproprio di nuove aree destinate alla realizzazione di servizi stessi, occorre considerare le maggiori spese di potenziamento o adeguamento del sistema dei servizi pubblici dovute alle insorgenti esigenze urbanizzative derivanti dagli effetti generati da specifiche funzioni particolarmente impattanti per la città.
L'insediamento di specifiche funzioni comporta, infatti, la necessità di dimensionare gli impatti generati dalle stesse richiedendo, quindi, nuove opere in ambito urbano. Si rende necessario quindi precedere, a questo scopo, all'individuazione di tali funzioni – logistica, data center, grandi strutture di vendita…) con attribuzione di specifici valori connessi alle esigenze di urbanizzazione.

2.4 PIANI ATTUATIVI E CARICO INSEDIATIVO DA PGT

La variante di PGT approvata nel 2025, nel perseguire la mission di ridurre il consumo di suolo – ritenendo consolidato il tessuto esistente – ha promosso il miglioramento del sistema dei servizi e del verde. Preso atto dei contenuti del Documento di Piano del PGT (e considerate anche le previsioni correlate del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole) ove sono espresse le previsioni edificatorie e le necessità di servizi ad esse correlate si procede a calcolare l'introito prevedibile sulla base della destinazione d'uso individuate come prevalenti negli Ambiti, dovendo comunque considerare la facoltà degli Operatori di attivare in alternativa procedure di rigenerazione urbana, a cui per legge viene assegnata una notevole riduzione degli oneri da versare.
Gli Ambiti di Trasformazione sono indicati in:

- AT1 Cassina Amata, via L. Da Vinci
- AT2 Asse Rho-Monza nord
- AT3 Villaggio Ambrosiano – via Beccaria
- AT4 Calderara – via Cardinale Riboldi

Gli Ambiti della rigenerazione sono indicati in:

- ARU1 – Palazzolo – Ex La Rosa Manichini
- ARU2 – Via Oslavia

Mentre per AT3 sono immaginati possibili alternativi scenari di rigenerazione indicati nelle apposite schede ARU3

- ARU4 – Via Pasubio angolo Cadorna

Gli introiti stimabili rispetto agli Ambiti di Trasformazione (AT) sopra riportati, sono riepilogati di seguito:

Aree di trasformazione e Ambiti di Rigenerazione Urbana da PGT – approssimati in ragione degli oneri vigenti e considerati nella forma base – introito minimo -

Area di trasformazione	**Destinazione principale**	**ST (mq)**	**SL max (mq)**	**OUP**	**OUS**	**CC/SR**	**TOTALE**
AT1	Produttivo P2	56.840	28.420	€ 852.600	€ 480.298	€ 184.730	**€ 1.517.628**
AT2	Produttivo P2	41.452	20.726	€ 621.780	€ 350.269	€ 134.719	**€ 1.106.768**
AT3/ARU 3	Produttivo P2	95.800	47.900	€ 1.437.000	€ 809.510	€ 311.350	**€ 2.557.860**
AT4	Residenziale R1	12.430	6.215	€ 88.253	€ 219.389	Non calcolabile	**€ 307.642**
ARU 1	Da definire in sede di sviluppo dello strumento attuativo						
ARU 2	Da definire in sede di sviluppo dello strumento attuativo						
ARU 4	Da definire in sede di sviluppo dello strumento attuativo						
TOTALE				**€ 2.999.633**	**€ 1.859.466**	**€ 630.799**	**€ 5.489.898**

Nel tessuto consolidato, il PGT prevede la conferma di una serie di Ambiti di Intervento Unitario già previsti nel PGT previgente, che comportano l'insediabilità di circa n. 3.705 abitanti, con una riduzione rispetto a quanto previsto nel PGT previgente pari a circa il 69 %, a favore degli interventi di riqualificazione diffusa.

Alle previsioni di entrate derivanti da ambiti attuativi, devono altresì aggiungersi gli introiti derivanti da pratiche edilizie che, negli ultimi sei anni (2020-2025), hanno registrato una media di circa € 108.000 di oneri di urbanizzazioni primarie (OUP), € 297.000 di oneri di urbanizzazione secondarie (OUS) a cui vanno ad aggiungersi € 7.000 di smaltimento rifiuti (SR), come riepilogato nelle tabelle sotto riportate. Le altre destinazioni d'uso, quali il commerciale, l'agricolo e il direzionale, registrano incassi molti minori e solo occasionalmente come per il commerciale, sono in grado di registrare cifre paragonabili ai principali settori (residenziale e produttivo).

MEDIA ANNUA RESIDENZIALE 2020-2025	
OUP	**OUS**
103.747,43 €	295.219,37 €

MEDIA ANNUA PRODUTTIVO 2020-2025		
OUP	**OUS**	**SR**
4.511,33 €	1.991,20 €	7.063,93 €

Se invece si analizza un trend più ampio (dal 2015 al 2025), anche con qualche lacuna nel reperimento dei dati un tempo non digitalizzati, si osserva che il settore ha incassato nel solo 2025 € 670.000, ma che la media di incasso annuale complessiva è leggermente inferiore e si attesta sui € 315.000, di cui un terzo proveniente da oneri di urbanizzazione primaria e due terzi da oneri di urbanizzazione secondaria.

MEDIA INCASSO ANNUO 2015-2025		
OUP	**OUS**	**TOT**
106.279,46 €	208.146,67 €	315.366,50 €

Tradizionalmente, la maggior parte degli introiti deriva da opere di edilizia residenziale diretta, che da sola costituisce una percentuale che oscilla tra l'80% e il 90% sul totale dell'incasso.

La previsione di opere pubbliche inserite nel triennale (€ 4.170.000) sarebbe soddisfatta qualora si sommassero le previsioni di entrate derivanti dalla totalità delle aree di trasformazione (€ 5.489.898) e gli incassi medi del settore edilizia (€ 315.000 annui) moltiplicati per il triennio (pari a circa € 945.000).

Va tuttavia osservato e tenuto in considerazione che non tutti i piani e le pratiche edilizie in itinere vengano poi effettivamente avviate e concluse nel triennio in esame, sia per fattori esterni che interni e tale eventualità crea un'area di incertezza che potrebbe rendere vana la possibilità di pareggio del bilancio entrate/uscite.
Va inoltre rimarcato che per gli introiti derivanti da titoli abilitativi edilizi e sanzioni, a decorrere dal 1° gennaio 2018, l'utilizzo è disciplinato dall'art. 1, comma 460, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017), il quale ha elencato in via esclusiva le tipologie di spese che possono essere finanziate da detti proventi, come segue:

- manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate;

- interventi di riuso e di rigenerazione;

- interventi di demolizione di costruzioni abusive;

- acquisizione e realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico;

- interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico;

- interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano.

Tale norma è stata oggetto di successivi interventi normativi che ne hanno integrato il contenuto originario, includendo tra le spese finanziabili con i proventi edilizi le spese di progettazione per opere pubbliche (articolo 1-bis, comma 1, del d.l. 16 ottobre 2017, n. 148, convertito nella legge n. 172/2017) ed il completamento delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei piani di zona esistenti (articolo 13, comma 5-quinquies, del d.l. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito nella legge n. 8/2020); speciali disposizioni di natura eccezionale hanno poi ammesso l'utilizzo dei proventi edilizi per finanziare le spese correnti per l'emergenza sanitaria connessa al Covid-19 (articolo 109, comma 2, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, convertito nella legge n. 27/2020, e successive proroghe) nonché, per il solo anno 2022, i maggiori oneri derivanti dall'incremento della spesa per energia elettrica e per il gas non coperti da specifiche assegnazioni statali (comma 1, lettera a), dell'articolo 37-ter del d.l. 21 marzo 2022, n. 21, convertito nella legge n. 51/2022 e comma 3-bis dell'articolo 40 del d.l. 17 maggio 2022, n. 50, convertito nella legge n. 91/2022).

Ad oggi, la maggior parte delle spese ammesse dal citato comma 460 sono riconducibili a spese in conto capitale, mentre sono di natura corrente le spese, previste da detta norma, relative alla manutenzione ordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quelle di progettazione di opere pubbliche iscritte al titolo primo della spesa; pertanto le spese finanziate dai proventi in questione possono trovare allocazione in bilancio sia nel titolo 1 (spese correnti) che nel titolo 2 (spese in conto capitale).

Ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01:

- Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
  Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

- Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti

destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Riepilogato il quadro normativo di riferimento, pare evidente come ad oggi, le entrate derivanti da oneri di urbanizzazione e più in generale da titoli edilizi, sebbene debbano coprire principalmente le spese in conto capitale, vanno altresì a coprire anche spese in conto corrente e pertanto il prescritto pareggio tra oneri di urbanizzazione in entrata e spese in conto capitale per opere di urbanizzazione previste nel PTOP non è poi così automatico e diretto. Ne consegue che le entrate previste dovranno essere di sicuro maggiori delle spese in conto capitale, tenuto conto altresì delle numerose variabili che potrebbero portare a non incassare tutto quanto previsto.

2.5 LA DOMANDA ABITATIVA QUALITATIVA

(Tratto da "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni", ANCE, gennaio 2026)

I recenti cambiamenti avvenuti nella società moderna, attribuibili a fattori demografici, culturali e ad un nuovo stile di vita hanno contribuito a definire una nuova domanda abitativa con delle caratteristiche piuttosto differenti rispetto al passato. A seguito del calo demografico, registrato negli ultimi quindici anni, al progressivo calo delle nascite e alla diffusione di famiglie sempre più piccole, con una netta prevalenza di quelle mono e bi-personali ha determinato un aumento della domanda di tagli abitativi più piccoli. Il fenomeno si è manifestato in tutta la sua evidenza soprattutto nei grandi centri urbani. Questi ultimi, infatti, grazie alla maggior presenza di opportunità lavorative, oltre che di studio, sono diventati i poli attrattori per molte famiglie in cerca di un'abitazione.

Con lo scoppio della pandemia, inoltre, è anche sopraggiunto un mutamento sotto il profilo qualitativo, legato al modo in cui l'individuo vive il suo rapporto con la casa. L'abitazione, da luogo deputato esclusivamente alla vita extralavorativa e al riposo, è divenuta un ambiente multifunzionale, idoneo a soddisfare le molteplici esigenze quotidiane e a coltivare le proprie passioni e le relazioni sociali. Inoltre, si è delineata una maggiore sensibilità alle tematiche ambientali, accanto alla necessità di contenere i costi delle bollette, che ha guidato le preferenze verso soluzioni sostenibili e tecnologicamente all'avanguardia. Infatti, nelle compravendite, l'attenzione si è focalizza su immobili dalle elevate prestazioni energetiche, ottenute grazie alla sinergia tra la qualità dei materiali impiegati, l'utilizzo di energia prodotta da fonti rinnovabili e l'adozione dei sistemi di domotica finalizzati al contenimento dei consumi. Oltra alla dimensione individuale, la scelta dell'abitazione coinvolge anche quella collettiva, relativa alla qualità della vita che il quartiere è in grado di offrire. Nel dettaglio, le preferenze ricadono in aree che in base alle loro caratteristiche si possono definire come "funzionali e accessibili". La "funzionalità" dipende dalla presenza capillare di servizi di prossimità, in primis i fondamentali presidi pubblici come ospedali, scuole e servizi amministrativi, e dal loro raggiungimento in un arco di tempo ristretto, congiuntamente alle più disparate attività commerciali. Allo stesso modo, risulta indispensabile la presenza nel quartiere di infrastrutture per la mobilità sostenibile, come autobus, tram o piste ciclabili, accanto ad aree verdi o strutture adibite a specifiche attività che favoriscono l'aggregazione e lo sviluppo delle relazioni sociali. Tuttavia, al manifestarsi di questo moderno paradigma abitativo non è ancora corrisposta un'altrettanta celere trasformazione della realtà che possa rispecchiare lo stile di vita desiderato dalle famiglie.

Le criticità riguardanti la casa, tuttavia, non riguardano solo la dimensione degli spazi e dei servizi presenti all'interno e all'esterno dell'abitazione, ma anche e soprattutto il peso economico per

l'acquisto e il mantenimento della stessa. In particolare, da recenti indagini ISTAT, quasi sei famiglie su dieci manifestano difficoltà nel sostenere i costi derivanti dalla manutenzione e dalle utenze, anche a causa dei prezzi del gas e dell'energia elettrica che si mantengono su livelli elevati e passando ai riscontri relativi all'ambiente immediatamente circostante l'abitazione, Il quadro non migliora. In particolare, il 32,7% delle famiglie ritiene inadeguate le condizioni igienico-sanitarie delle strade, mentre il 34,5% degli intervistati considera il trasporto pubblico della zona in cui vive inefficiente, ma la criticità più avvertita su scala nazionale è l'inquinamento ambientale, segnalato da quasi il 41% dei partecipanti all'indagine, quota che sale al 50% circa nelle regioni del Nord-ovest.

I dati fin qui esposti testimoniamo come sia necessaria la realizzazione di interventi volti ad una rigenerazione urbana su ampia scala, in grado di rispondere alle esigenze multidimensionali delle città contemporanee e delle persone che le abitano. La città del futuro è una città che "cambia su sé stessa", dove gli spazi e gli edifici in disuso devono essere riconvertiti secondo i canoni dell'edilizia sostenibile, in modo da limitare il consumo del suolo, e adoperando nelle diverse fasi operative il supporto delle moderne tecnologie digitali. Allo stesso tempo, il cambiamento climatico e le sue conseguenze spesso negative per il nostro Paese, impongono una rigenerazione urbana verso progetti che, oltre ad essere orientati alla decarbonizzazione e alla riduzione delle emissioni climalteranti, prevedano misure di adattamento, cioè interventi che rendano le città più resilienti agli impatti già in corso. Tra queste, di fondamentale importanza risulta progettare aree verdi per contrastare le ormai costanti ondate di calore, così come il rafforzamento delle infrastrutture idriche e degli ambienti permeabili nell'ottica di gestione degli ingenti afflussi d'acqua dovuti alle piogge intense.

A tale quadro già alquanto complesso, si aggiunge la "Direttiva Casa Green", con la quale la Commissione europea, il Parlamento europeo e il Consiglio d'Europa hanno proposto modifiche alla Direttiva sull'efficienza energetica degli edifici, ponendo termini stringenti per migliorare, a partire dai più energivori, gli edifici europei. L'impatto sul mercato immobiliare italiano di questa direttiva sarà considerevole, poiché tutte le abitazioni, escluse quelle di valore storico, dovranno raggiungere la classe E entro il 2030 e la classe D, entro il 2033, fino a conseguire un impatto ambientale zero entro il 2050. Dei circa 13.000.000 di edifici residenziali presenti nel nostro Paese (fonte Siape), ben il 74% appartiene alle categorie energetiche E, F e G. Siamo pertanto di fronte a una nuova sfida europea di riqualificare energeticamente l'intero patrimonio immobiliare del continente, per renderlo neutrale alle emissioni nocive entro il 2050.

Gli incentivi fiscali che premiano interventi su interi edifici e preludono a quel grande processo di riqualificazione/rigenerazione delle città e di messa in sicurezza degli edifici si ritengono stimolare il raggiungimento degli obiettivi decisivi.

La combinazione di vantaggi economici, sostenibilità e miglioramento dell'ambiente diventa così uno strumento indispensabile per promuovere uno sviluppo equo, sostenibile e resiliente. I benefici potranno così essere notevoli, non solo in termini ambientali e di migliore qualità della vita delle persone, ma anche di conservazione/aumento del valore del patrimonio abitativo, tutelando anche la tenuta patrimoniale delle famiglie.

A seguito dell'esperienza vissuta durante la pandemia, le famiglie hanno iniziato a considerare il bene casa come un ambiente multifunzionale. La casa è divenuta il luogo deputato allo studio, allo smartworking e un rifugio sicuro nel quale coltivare non solo la propria intimità, ma anche le relazioni sociali. La ricerca dell'abitazione si è recentemente orientata in una duplice direzione: la prima è quella di una soluzione caratterizzata da spazi adeguati e confortevoli in grado di

rispondere alle esigenze e ai bisogni quotidiani delle persone, la seconda comprende una dimensione più collettiva, legata ai servizi di prossimità che il quartiere fornisce, fondamentali nel rendere un luogo vivibile e attraente. Allo stesso tempo, anche a causa degli elevati costi delle utenze domestiche, è emersa una forte consapevolezza in merito alla sostenibilità, che ha spinto le famiglie a prediligere un'abitazione che garantisca un'elevata efficienza energetica.

2.6 IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E IL MERCATO IMMOBILIARE

(Tratto da "Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni", ANCE, gennaio 2026)

IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

La stima di Ance per il 2025 è di una lieve flessione degli investimenti in costruzioni pari al -1,1% complessivi. Questo risultato è sostenuto dalla dinamica particolarmente positiva delle opere pubbliche, che contribuiscono a contenere la riduzione complessiva del settore. Resta tuttavia un elemento di criticità la marcata contrazione degli investimenti in manutenzione straordinaria, che continua a esercitare un impatto negativo sull'evoluzione generale degli investimenti in costruzioni.

Nel 2025 gli investimenti in abitazioni registrano una contrazione del -15,6% in termini reali rispetto all'anno precedente. Il calo è dovuto soprattutto al progressivo ridimensionamento degli incentivi fiscali per la riqualificazione del patrimonio abitativo, che ha indebolito uno dei principali motori del settore.

Anche la nuova edilizia continua a mostrare segnali di difficoltà, con una flessione del -5,0% nel 2025. L'andamento riflette il calo dei permessi di costruire, in diminuzione ormai da alcuni anni, con riduzioni significative nel 2023 e una ulteriore contrazione nel 2024. Le difficoltà che si registrano oggi, sono dovute principalmente alla mancanza di una strategia organica e di lungo periodo sulle politiche per la casa. Senza una visione integrata e orientata al futuro, il rischio concreto è che l'emergenza abitativa si aggravi ulteriormente, con ricadute negative sia sulla coesione sociale sia sullo sviluppo economico del Paese.

Nel comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, gli investimenti segnano una riduzione in negativo del - 18% in termini reali. Pesa in questo settore soprattutto la diminuzione delle aliquote previste per gli incentivi fiscali che, negli anni successivi alla crisi del 2008, avevano sostenuto la manutenzione abitativa e contribuito a contenere una contrazione complessiva del settore delle costruzioni prossima al 40%. Secondo le stime Ance, nel 2025 il comparto delle costruzioni non residenziali private mostra una sostanziale stabilità dei livelli di investimento, con una lieve crescita del +0,5% in termini reali. Questo andamento riflette il ruolo ancora centrale della manutenzione straordinaria, che continua a sostenere l'attività complessiva, mentre le nuove iniziative evidenziano segnali di debolezza. In particolare, gli interventi di recupero proseguono su un sentiero di crescita (+1%), in continuità con il buon risultato dell'anno precedente (+3,8%), grazie soprattutto al contributo dei settori retail, alberghiero e logistico, che si confermano più reattivi ai cambiamenti del mercato e alle nuove esigenze della domanda.

Di segno opposto risulta invece l'andamento delle nuove costruzioni non residenziali, stimate in calo del -1,5%, in linea con il perdurare della flessione dei permessi di costruire (volumi concessi), osservata dal 2023.

Nel 2025 gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche continuano a crescere: le stime Ance, infatti, indicano un ulteriore incremento del +21% rispetto al 2024, confermando il ruolo decisivo del PNRR nel rilancio degli investimenti pubblici e nel rafforzamento del sistema infrastrutturale del Paese. Le previsioni Ance per il 2026, pur muovendosi all'interno di uno scenario geopolitico internazionale complesso e instabile, tornano complessivamente in territorio positivo dopo il ridimensionamento, comunque su livelli ancora elevati, registrato nel biennio precedente. È infatti atteso per il 2026 un aumento degli investimenti in costruzioni del +5,6% su base annua, risultato trainato in larga parte dal comparto delle opere pubbliche, che beneficia dell'accelerazione legata alla fase finale degli interventi del PNRR.

Accanto alla dinamica positiva delle opere pubbliche, per il 2026 è previsto anche un rimbalzo degli investimenti in riqualificazione abitativa (+3,5%), dopo la forte contrazione degli ultimi due anni. A sostenere questa ripresa contribuiscono sia la proroga delle aliquote degli incentivi fiscali prevista dalla legge di bilancio 2026 (50/36%), sia una maggiore attenzione ormai consolidata delle famiglie ai temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità, anche come strumento di contenimento delle spese legate all'abitazione. Restano invece deboli gli altri comparti del settore, quali gli investimenti in nuove abitazioni (-4,5%) e quelli del non residenziale nuovo (-3%), penalizzati dalla diminuzione dei permessi di costruire, nonostante si riscontri un primo segno positivo nel terzo trimestre 2025 delle superficie concesse, rispettivamente pari a +5,7% per il residenziale e a +11,1% per il non residenziale. Per quest'ultimo, sulla previsione negativa, pesa anche un quadro di elevata incertezza che rischia di incidere ulteriormente sui livelli produttivi di un comparto fortemente dipendente dall'andamento economico generale. Infine, dopo l'espansione del biennio precedente, il 2026 segna una prima frenata anche per la manutenzione straordinaria non residenziale (-0,8%).

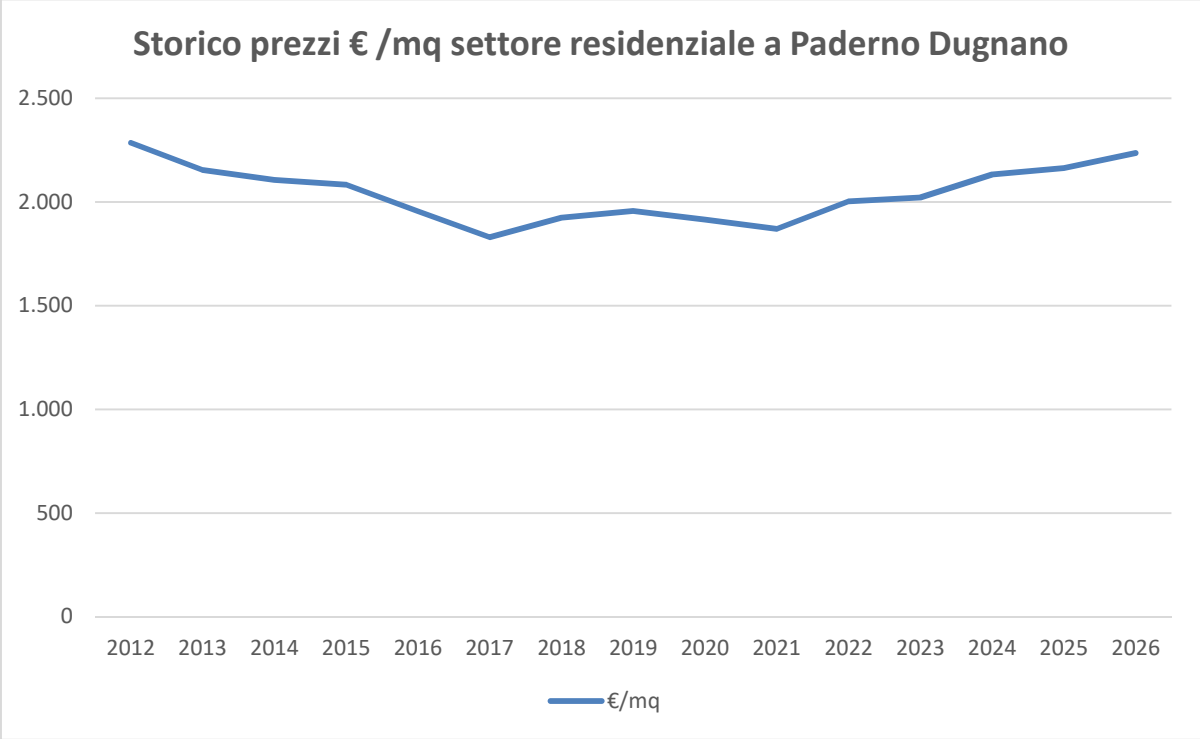
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Nel corso del 2025 il mercato immobiliare residenziale, a livello nazionale, rafforza il percorso di ripresa avviato nella primavera del 2024. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite di abitazioni, nei primi nove mesi del 2025, registrano un incremento significativo del +9,2% su base annua. L'espansione delle transazioni interessa in modo diffuso l'intero territorio nazionale e coinvolge in modo omogeneo le diverse tipologie di comuni. L'inflazione contenuta e i tassi di interesse sui mutui, più bassi rispetto al passato, hanno inciso positivamente sul buon andamento del mercato immobiliare, creando condizioni più favorevoli per l'accesso al credito.

Sulla base di tali evidenze, le previsioni di Nomisma formulate a novembre scorso, prospettano per il 2026 un consolidamento, seppur a tassi contenuti, della crescita nel numero di abitazioni compravendute. I prezzi delle abitazioni continuano a sperimentare variazioni positive, a conferma di un trend espansivo in atto dalla seconda metà del 2019. Il prezzo delle abitazioni ha subito una variazione del +4,5% su base annua della compravendita di case esistenti, un tasso più che raddoppiato rispetto al +1,8% registrato nello stesso arco di tempo del 2024. Di contro, l'andamento delle nuove abitazioni mostra tassi di crescita decisamente più contenuti: dal +7,4% del periodo gennaio-settembre 2024 (rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) ad un più modesto +1,3% dei primi 9 mesi del 2025.

Parimenti, osservando l'andamento dei prezzi del mercato immobiliare locale, tratta dall'osservatorio prezzi Idealista.it, sul lungo periodo (2012, 2026) si osserva un repentino calo dei prezzi a partire dal 2012, quando si registravano € 2286 al mq, fino tutto il 2017, quando si sono toccati € 1830 al mq. I prezzi hanno poi recuperato leggermente recuperato le quote di mercato

perse nel periodo 2017-2021, con un trend altalenante, che è andato consolidandosi invece nel periodo 2021-2026, quando si è registrata una quotazione di € 2236/mq, che ha quasi eguagliato la quotazione del 2012.

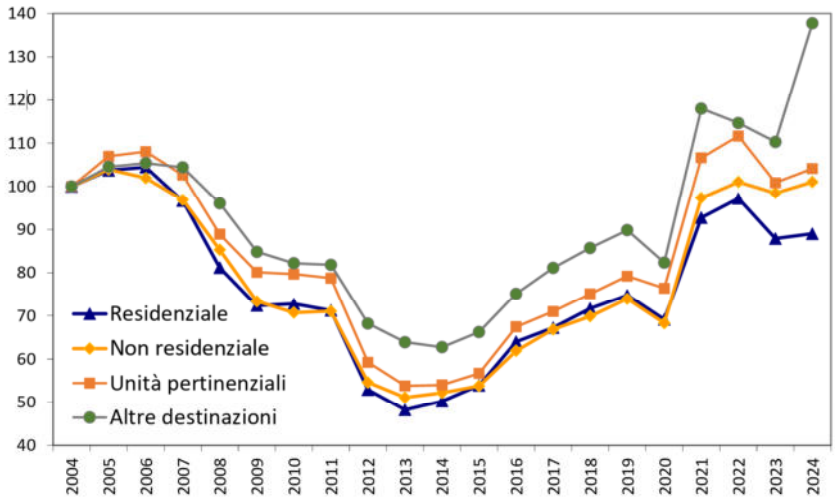


IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

(tratto da "Rapporto immobiliare 2025 sugli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" OMI e Agenzia delle Entrate)

Nel 2024 il settore non residenziale riprende la dinamica espansiva interrotta nel 2023, riprendendo così la crescita che, con l'unica eccezione del 2020 per gli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese, accompagna il comparto dal 2014, con un rialzo complessivo degli scambi pari al 5,1%.

L'incremento del 2024, è il risultato di rialzi diffusi in tutti i settori: il mercato delle abitazioni che rappresenta quasi il 50% degli scambi complessivi mostra un aumento dell'1,3%, le unità destinate a depositi pertinenziali, con un peso del 10% circa hanno guadagnato il 5,3% dei volumi e crescono anche le transazioni di box e posti auto, +2,5%; il settore produttivo esibisce un tasso positivo del 6,5% seppure riferito all'1% degli scambi e fa registrare un aumento anche il settore produttivo-agricolo, +1,8%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate è appena dello 0,2% del totale.



2.7 ANALISI DI VARIAZIONE DEI PREZZI DELLE OPERE EDILI E DEI PREZZI AL CONSUMO (ISTAT)

Ai fini di una corretta valutazione dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, si ritiene importante fare qualche riflessione anche sulla la variazione dei prezzi al consumo e delle opere edili sulla base degli indici ISTAT, intercorsa tra l'anno 2012 ed il 2025 nel mese di febbraio (mese di entrata in vigore degli oneri di urbanizzazione 2012 e 2015).

Variazioni percentuali rispetto allo stesso mese dell'anno precedente												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
2012	3,2	3,3	3,2	3,2	3	3,1	2,9	3,1	3,1	2,7	2,4	2,4
2013	2,2	1,8	1,6	1,1	1,2	1,2	1,2	1,1	0,8	0,7	0,6	0,6
2014	0,6	0,5	0,3	0,5	0,4	0,3	0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,2	-0,1
2015	-0,7	-0,4	-0,2	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0	0	0
2016	0,3	-0,2	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,1	0,4
2017	0,9	1,5	1,4	1,7	1,4	1,1	1	1,2	1,1	0,9	0,8	0,8
2018	0,9	0,5	0,7	0,4	0,9	1,2	1,5	1,5	1,3	1,5	1,4	1
2019	0,7	0,8	0,8	0,9	0,7	0,5	0,2	0,3	0,1	0	0,1	0,4
2020	0,5	0,2	0,1	-0,1	-0,4	-0,3	-0,4	-0,7	-0,6	-0,4	-0,3	-0,2
2021	0,2	0,5	0,7	1,2	1,3	1,4	1,9	2,1	2,6	3	3,6	3,8
2022	4,7	5,6	6,4	5,8	6,8	7,8	7,8	8,1	8,6	11,5	11,5	11,3
2023	9,8	8,9	7,4	7,9	7,2	6	5,7	5,2	5,1	1,7	0,7	0,6
2024	0,8	0,7	1,2	0,8	0,8	0,8	1,1	0,8	0,6	0,8	1,2	1,1
2025	1,3	1,5	1,7	1,7	1,4	1,5	1,5	1,4	1,4	1,1	1	1,1
2026	0,8	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

L'indice ISTAT dei prezzi al consumo nel periodo 2012-2025 riferito al mese di febbraio è aumentato complessivamente del 23,75%. Se si considera il trend del periodo considerato, risulta evidente come dal 2014 e sino al 2017 i prezzi siano rimasti pressoché stabili, con qualche flessione in negativo negli anni 2015 e 2016. A Partire dal 2017 si registra invece una piccola ma costante crescita fino al 2021. Nel 2022 e 2023 si assiste invece ad un consistente balzo in avanti, che viene poi rallentato, per ritornare ad una crescita moderata ma costante degli ultimi due anni.

Per quanto riguarda invece i prezzi ISTAT delle opere edili, calcolato sulle medie annuali dal 2012 al 2026, si registra un aumento del 28,10%.

ANNO	Media annua
2026	1,90%
2025	1,80%
2024	-0,10%
2023	2,10%
2022	11,90%
2021	4%
2020	0,50%
2019	0,60%
2018	1,40%
2017	0,50%
2016	0,40%
2015	0,40%
2014	-0,10%
2013	0,60%
2012	2,20%
TOT.	28,10%

Il Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Lombardia è lo strumento ufficiale di riferimento per la stima dei costi nei lavori edili e infrastrutturali. La variazione dei costi, differisce a seconda della tipologia delle opere considerate. Di seguito viene riportata una panoramica del trend storico e dell'aggiornamento più recente.

Periodo 2020-2023: Il settore ha subito incrementi drastici. L'analisi su opere compiute, come le fondazioni in calcestruzzo, hanno registrato un aumento percentuale vicino al 39% tra gennaio 2020 e gennaio 2023. Inoltre, a causa dell'emergenza sanitaria e dell'aumento dei costi dei materiali, si sono verificati aumenti superiori all'8% per oltre 36 materiali da costruzione.

Periodo 2024-2025: Mentre si registrano aumenti pressoché generalizzati dei prezzi unitari, in assoluta controtendenza rispetto alla contrazione di un mercato che non è più spinto al rialzo da Superbonus, alcuni prezzi (su tutti, a titolo di esempio, quelli del calcestruzzo) sono aumentati addirittura del 45% rispetto al 2023.

Il Prezzario 2026 è stato approvato con D.G.R. n. XII/6071 del 27 aprile 2026 ed è in vigore dal 4 maggio 2026. Contiene circa 40.000 voci, di cui la metà relative ad opere compiute, con aggiornamenti su costi, manodopera e gestione cantieri. Il provvedimento conferma l'impostazione già adottata nel 2025, mantenendo le spese generali al 15% e l'utile d'impresa al 10%, ma introduce margini di flessibilità legati alla complessità dei cantieri. In presenza di condizioni operative più articolate, le spese generali possono infatti aumentare fino al 16% o al 17%.

Un aggiornamento significativo riguarda anche il costo medio orario della manodopera, adeguato sulla base delle più recenti indicazioni del Ministero del Lavoro. Per interventi infrastrutturali di

particolare rilevanza, come quelli in ambito viario o ferroviario, la delibera prevede la possibilità di fare riferimento a listini alternativi o di procedere con specifiche analisi dei prezzi, qualora le voci presenti nel prezzario regionale non risultino adeguate.

2.8 GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE NEL CONTESTO TERRITORIALE A CONFRONTO

È stata altresì condotta un'analisi comparativa degli oneri di urbanizzazione (OOUU1 + OOUU2) del Comune di Paderno Dugnano, rispetto ai comuni limitrofi e dell'hinterland milanese, con l'obiettivo di utilizzare il confronto come benchmark, integrativo di quanto già disposto dalla norma, per la revisione e l'eventuale aggiornamento dei valori applicati.

L'analisi comparativa effettuata mostra, per ciascuna destinazione d'uso, la posizione di Paderno Dugnano rispetto ai valori osservati negli altri enti del campione. Poiché i valori comunali risultano non aggiornati dal 2015, il confronto può essere impiegato come base tecnica per definire criteri e livelli di aggiornamento. In questa impostazione, il riferimento più utile per individuare un valore-obiettivo è il sottoinsieme dei comuni simili per dimensione e popolazione, mentre la media complessiva del campione costituisce un controllo di contesto.

Sintesi dei risultati:

DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA	PADERNO (€)	MEDIA ALTRI (€)	DIFFERENZA (€)	CONFRONTO
RESIDENZA	Residenza Libera R1	43	42	1	▲ SOPRA MEDIA
RESIDENZA	Piano Attuativo R1	24	49	-25	● SOTTO MEDIA
PRODUTTIVO	Artigianale P1	40	61	-21	● SOTTO MEDIA
PRODUTTIVO	Industriale P2	46	70	-25	● SOTTO MEDIA
PRODUTTIVO	Superfici Attrezzate	4	83	-79	● SOTTO MEDIA
COMMERCIALE	Vicinato T1	56	173	-117	● SOTTO MEDIA
COMMERCIALE	Medie T2	128	183	-56	● SOTTO MEDIA
COMMERCIALE	Grandi T3	128	244	-116	● SOTTO MEDIA
COMMERCIALE	Somministrazione T4	56	194	-138	● SOTTO MEDIA
DIREZIONALE	Direzionale D1	112	195	-82	● SOTTO MEDIA
DIREZIONALE	Direzionale D2	56	240	-184	● SOTTO MEDIA
DIREZIONALE	Direzionale D3	56	240	-184	● SOTTO MEDIA
AGRICOLO	Abitazioni Agricole A1	43	29	14	▲ SOPRA MEDIA
RICETTIVO	Attrezzature Alberghiere H1	46	114	-68	● SOTTO MEDIA
DISTRIBUTORI	Distributori Carburanti	4	45	-41	● SOTTO MEDIA
PARCHEGGI	Parcheggi	N/D	N/D	N/D	Dati non disponibili
CULTURALI-SANITARIE	Attrezzature Sanitarie	40	37	3	▲ SOPRA MEDIA
SPORTIVE	Sportive	30	24	6	▲ SOPRA MEDIA
SPETTACOLO	Spettacolo	30	59	-29	● SOTTO MEDIA

Il confronto numerico contribuisce alle valutazioni di stima, per ciascuna destinazione d'uso, l'entità dello scostamento dei valori di Paderno Dugnano rispetto a un benchmark territoriale. Ai fini dell'aggiornamento degli OOUU (fermo il fatto che i valori comunali risultano non aggiornati dal 2015), l'impostazione adottata assume come riferimento principale i comuni simili per scala e popolazione, perché forniscono un confronto più omogeneo rispetto a una media indistinta.
Va inoltre considerato che tale indicazione deve comunque essere ponderata rispetto alla base di partenza e agli obietti di raggiungimento posti a monte dell'operazione, in un quadro di sintesi finale che sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

2.9 COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

Come già indicato in premessa, l'art. 44 comma 1 della L.R. 12/05 stabilisce che: " Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, 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."

Il PGT del Comune di Paderno Dugnano è stato approvato, in prima istanza, con delibera di C.C. n. 32 del 13.06.2013 (pubblicato sul BURL n. 30 del 24.07.2013).

La prima variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi è stata approvata con delibera di C.C. n. 21 del 09.05.2016 (pubblicato sul BURL n. 23 del 08.06.2016), mentre la seconda variante (approvazione Ambito residenziale di completamento del tessuto esistente denominato Re3) è stata invece approvata con delibera di C.C. n. 23 del 09.05.2018 (pubblicato su BURL n. 25 del 20.6.2018). La terza variante puntuale aveva ad oggetto il recepimento del progetto di riqualificazione della metrotranvia Milano-Limbiate – tracciato 1^ lotto funzionale, per la parte ricadente nel territorio di Paderno Dugnano, ed è stata approvata con delibera di C.C. n. 71 del 17.12.2020 (pubblicato su BURL n. 3 del 20.1.2021).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 10/04/2025 il Comune di Paderno Dugnano ha invece approvato la prima variante generale al PGT, divenuta efficace dalla pubblicazione del BURL n. 33/2025, avvenuta in data 13/08/2025.

Nella relazione illustrativa del PGT vigente si dà particolare risalto alla costruzione della città pubblica, che dovrà essere realizzata attraverso il raggiungimento degli obiettivi espressamente indicati nel Piano.

Specifica attenzione è assegnata alla formazione della rete ecologica comunale, alla sua tutela e al suo potenziamento dell'equipaggiamento vegetale, di tutela del sistema faunistico e di qualificazione ecosistemica, anche attraverso interventi di progressiva deframmentazione delle reti.

Le previsioni di aree e attrezzature sono in larga misura concentrate nella costruzione delle connessioni ecologiche interne al Parco del Seveso o in prossimità degli altri corsi d'acqua per oltre 400.000 mq. Trova spazio nel Piano dei Servizi anche l'individuazione degli interventi per la sicurezza idrogeologica del Fiume Seveso che derivano da Accordi di Programma con gli Enti sovraordinati relativi alle vasche di laminazione previste nelle aree ex Snia al confine con Varedo, che occuperanno una superficie di oltre 130.000 mq. Tali interventi strategici, come già indicato nel paragrafo dedicato al piano triennale delle opere pubbliche, sono finanziati con fondi PNRR e regionali e pertanto non hanno incidenza sulla previsione delle entrate da oneri di urbanizzazione che, viceversa, vanno a finanziare quasi esclusivamente le opere di manutenzione.

Il PGT pone particolare attenzione anche alla rete della mobilità, al fine di rendere sempre più accessibili i luoghi urbani con modalità di trasporto collettive ed ecosostenibili. Tra gli elementi principali si richiamano gli interventi infrastrutturali sulle linee di trasporto ferroviario e su gomma che derivano dalle previsioni del PTR (riqualificazione della linea ferroviaria Milano – Asso, riqualificazione della tranvia sovracomunale lungo la Comasina Milano – Limbiate, · la realizzazione della tranvia sovracomunale lungo la Sp 9 Milano -Desio – Seregno, la previsione del potenziamento della Sp 35 Milano – Meda, con l'ipotesi di realizzazione della terza corsia. Infine la tavola rappresenta la rete aggiornata della mobilità ciclabile, evidenziando i tratti ad oggi esistenti

e quelli previsti per il completamento degli itinerari ciclabili, al fine di sviluppare una mobilità alternativa a quella fondata sull'auto privata.

La quantificazione degli interventi prefigurati nel Piano dei servizi, (con stima analitica o sintetica) è stata condotta sulla base degli elementi ad oggi determinabili in merito alla quantificazione economica delle opere, alle relative superfici e volumi. La componente di flessibilità insita nel Documento di Piano e, conseguentemente, nel Piano di Servizi in materia di insediabilità di un ampio ventaglio di funzioni soprattutto all'interno degli Ambiti di Trasformazione induce ad un processo di monitoraggio continuo e progressivo aggiornamento.

Sulla base degli elementi e dei dati reperiti, si è ricostruito un quadro di massima delle entrate e delle uscite come di seguito determinato.

Entrate annue media pratiche edilizie € 315.000 x 3= € 945.000
Entrate previste da piani attuativi € 5.489.898
Totale entrate 2027-2029 € 6.434.898

Uscite da piano triennale opere pubbliche € 4.170.000
Uscite per opere da PGT: non quantificabili (residui € 2.264.898)

Richiamate le considerazioni riportate nei paragrafi precedenti, si ribadisce, in conclusione, che il quadro ricognitorio sia delle entrate sia delle uscite è stato solo parzialmente ricostruibile. Ciò, come detto, a causa dell'indeterminatezza delle possibili operazioni immobiliari in un contesto estremamente variabile e della carenza di dati certi determinati nel Piano dei Servizi carente della contabilità di supporto.

La proposta di aggiornamento oneri di urbanizzazione è frutto del complesso lavoro ricognitorio condotto in questi mesi, ed è riepilogabile nelle le tabelle allegate.
Si precisa che la Tab 1 è riferita ad aggiornamento oneri per interventi edilizi in ATTUAZIONE DIRETTA e la Tab 2 – aggiornamento oneri per interventi edilizi in PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia operano le riduzioni di legge senza ulteriore specifica tabellare.

2.10 IL SISTEMA PREMIANTE

L'introduzione –in sede di aggiornamento del Regolamento Edilizio- di un sistema premiante ha portato all'inserimento di una specifica determinazione di tariffe oneri incentivanti, che viene quindi indicata nelle tabelle corrispondenti, sulla base dell'ottenimento di risultati legati all'introduzione di soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dell'impatto climatico.
La determinazione delle tariffe oneri da applicarsi a queste specifiche fattispecie di interventi è articolata su due livelli: un livello base e un livello avanzato, definiti puntualmente sulla base dei criteri indicati nell'allegato climatico al Regolamento Edilizio.

3 CONCLUSIONI

In conclusione, il quadro sistematico delineato dai disposti legislativi vigenti e le competenze esclusive attribuite alle Amministrazioni Comunali offrono i presupposti giuridici e tecnici per procedere all'aggiornamento periodico del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e alle tariffe di smaltimento dei rifiuti, così come determinato e quantificato nelle sezioni precedenti della presente relazione.

La complessiva rideterminazione degli oneri non si configura come un mero atto ricognitivo o un adempimento contabile dovuto nei confronti della legislazione statale e regionale. Essa costituisce uno strumento fondamentale per garantire la sostenibilità economica delle opere pubbliche e l'attuazione coerente degli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente. Attraverso l'esercizio delle facoltà discrezionali concesse dalle norme, l'Amministrazione Comunale può così declinare la propria politica di governo del territorio in campo edilizio, urbanistico e ambientale.